

January 2016

Emergency Excuse in Lease Contracts and the Nature of its Relationship with the Theory of Emergency Circumstances: A Comparative Study

Adel Mohammed Ali

Faculty of Law and Politics, University of Salahaddin / Erbil, ali.mohammed@su.edu.krd

Follow this and additional works at: https://scholarworks.uaeu.ac.ae/sharia_and_law



Part of the [Property Law and Real Estate Commons](#)

Recommended Citation

Ali, Adel Mohammed (2016) "Emergency Excuse in Lease Contracts and the Nature of its Relationship with the Theory of Emergency Circumstances: A Comparative Study," *Journal Sharia and Law*: Vol. 2016 : No. 65 , Article 2.

Available at: https://scholarworks.uaeu.ac.ae/sharia_and_law/vol2016/iss65/2

This Article is brought to you for free and open access by Scholarworks@UAEU. It has been accepted for inclusion in Journal Sharia and Law by an authorized editor of Scholarworks@UAEU. For more information, please contact sljournal@uaeu.ac.ae.

Emergency Excuse in Lease Contracts and the Nature of its Relationship with the Theory of Emergency Circumstances: A Comparative Study

Cover Page Footnote

Dr. Adel Mohammed Ali Private Law Lecturer at the Faculty of Law and Politics, University of Salahaddin / Erbil
ali.mohammed@su.edu.krd

العدر الطارئ في عقد الإيجار وطبيعة علاقته بنظرية الظروف الطارئة (دراسة مقارنة)*

د. علي عادل محمد*

ملخص البحث:

قد تعترى العقود عقب إبرامها ظروف تجعل من تنفيذ موجب العقود مرهقاً بحق أحد أطرافها، وهذه الظروف تتعدد في صورها وفيما تختص به من أنواع العقود وكذلك فيما ترتبه القوانين من أثر على تحققها.

وينتهي عقد الإيجار بناءً على طلب أحد المتعاقدين نتيجة لحالات قد يتعرض لها وتجعل من تنفيذ عقد الإيجار بالنسبة إليه مرهقاً، وذلك بتحقيق ضوابط محددة تختلف سعةً وضيقاً باختلاف القوانين، وهذه الحالات التي قد تطرأ على عقد الإيجار تعرف بالأعذار الطارئة. وفضلاً عن المبدأ العام في انتهاء عقد الإيجار بالعدر الطارئ فقد أوردت القوانين وبصورة متفاوتة تطبيقات تشريعية خاصة معينة للمبدأ العام.

وقد تطرأ على العقود بصورة عامة بعد إبرامها وقبل تمام تنفيذها ظروف استثنائية عامة وغير متوقعة عند التعاقد بحيث يترتب على وجودها جعل تنفيذ الالتزام التعاقدي مرهقاً للمدين ومرتباً لخسارة فادحة بحقه، لذلك فإن القوانين المدنية في دول عدة قد أخذت مثل هذه الحالات بنظر الاعتبار ورتبت عليها آثاراً معينة تتمثل عموماً في جواز تدخل القاضي بتعديل العقد. ويعد ذلك الأمر من حالات الخروج على القوة الملزمة للعقد، وقد اصطلاح على تسميته بنظرية

* أجز للنشر بتاريخ ١٧/٢/٢٠١٤.

* مدرس القانون الخاص - كلية القانون والسياسة - جامعة صلاح الدين / أربيل - العراق.

الظروف الطارئة.

وقد تم تقسيم هذه الدراسة إلى مبحثين، بحثنا في أولهما التعريف بالعذر الطارئ في عقد الإيجار وتطبيقاته التشريعية الخاصة، وذلك في مطلبين. بينما درسنا في المبحث الثاني التعريف بنظرية الظروف الطارئة وبيان طبيعة علاقتها بالعذر الطارئ في عقد الإيجار، وذلك في مطلبين. وختمنا الدراسة بخاتمة ذكرنا فيها أهم الاستنتاجات التي توصلنا إليها، كما وقدمنا فيها توصيات معينة بتعديل بعض نصوص القوانين محل المقارنة والمتصلة بموضوعات من هذه الدراسة.

ولم يتفق الرأي في الفقه على طبيعة العلاقة بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة. وقد ظهر لنا وجود اختلافات في أمور جوهرية بين المفهومين، وهي أكثر على نحو واضح مما يجمع بينهما، ولذلك فإنه يبدو لنا على الأقل في ضوء القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة أنه لا يمكن الإقرار بكون العذر الطارئ في عقد الإيجار تطبيقاً تشريعياً لنظرية الظروف الطارئة، بل أنه مبدأ مستقل في وجوده عن نظرية الظروف الطارئة، تميزهما عن بعضهما شروط كل منهما في جلّها وكذلك حكمهما وأمر جوهرية أخرى.

مقدمة:

قد تطرأ على العقود عقب إبرامها حالات تجعل الاستمرار فيها مرهقاً بحق أحد أطرافها، الأمر الذي دعا بالقوانين إلى تقدير تلك الحالات وتقرير ما يناسبها من معالجات بالاستناد إلى طبيعة الحالة الطارئة وما يستدعيها من حكم.

وما من شك أن تلك الحالات الطارئة التي تعترى العقود بعد إبرامها تتعدد في صورها وفيما تختص به من أنواع العقود وكذلك فيما ترتبه القوانين من أثر على تحققها، فبعضها حالات عامة وبعضها حالات خاصة بطائفة معينة من العقود،

في حين أن هناك حالات لا تتحقق إلا في نوع معين من العقود دون غيره.

١ - سبب اختيار موضوع الدراسة:

إن الدافع من وراء اختيار موضوع هذه الدراسة يكمن في كون كل من الأعدار الطارئة في عقد الإيجار والظروف الطارئة حالات تدخل على العقود بعد إبرامها وتؤثر في عملية تنفيذها بحيث يختلف الأمر عما لو لم تطرأ تلك الظروف، فضلاً عن التقارب في التسمية بينهما، وكل ذلك دفع إلى القول بأن الأعدار الطارئة في عقد الإيجار إنما هي تطبيقات تشريعية لنظرية الظروف الطارئة.

وبناءً على ذلك، فإن هذه الدراسة محاولة لبحث كل من الأعدار الطارئة في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة لتنتقل من ذلك إلى بيان مواطن التشابه والاختلاف بينهما لكي يتبين على أساس كل ذلك ما إذا كان موضوع الأعدار الطارئة في عقد الإيجار يعد بالفعل تطبيقاً تشريعياً لنظرية الظروف الطارئة أم أن ما بينهما من أوجه اختلاف مانع من عده كذلك، وأن لكل منهما مفهوماً متميزاً عن الآخر ومجالاً خاصاً للتطبيق يختلف عن الآخر.

٢ - منهجية الدراسة:

ستعتمد هذه الدراسة في دراسة موضوع كل من الأعدار الطارئة في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة وبيان العلاقة بينهما على المنهجين التحليلي والمقارن. إذ سيتم الاعتماد على المنهج التحليلي بغية الوقوف على شروط وآثار ومجال انطباق كل من الأعدار الطارئة في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة وبيان وجه الصلة بين كل منهما. ولأجل بيان تلك العلاقة لا بد من أن يستند هذا التحليل على ما جاء في قانون أكثر من دولة واحدة لكي يمكن الركون إلى نتائج ما تم من تحليل على أوسع نطاق ممكن دون أن يؤخذ عليها كونها نتائج غير متصفة بالعمومية، ومن هنا كان الاستناد إلى المنهج المقارن في هذه الدراسة. وفي إعمال هذا المنهج الأخير فإن هذه الدراسة تستند بصورة أساسية إلى كل من

القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١) والقانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة (١٩٤٨) والقانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة (١٩٧٦) وقانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم (٥) لسنة (١٩٨٥) والقانون المدني القطري رقم (٢٢) لسنة (٢٠٠٤).

٣- نطاق الدراسة:

ارتباطاً بالغاية من هذه الدراسة والمتمثلة في بيان موضوع العذر الطارئ في عقد الإيجار في المقام الأول ومن ثم بيان موضوع نظرية الظروف الطارئة وطبيعة العلاقة بينها وبين الأعذار الطارئة في عقد الإيجار، فإن هذه الدراسة لن تغور في بحث نظرية الظروف الطارئة إلا بقدر ما يستدعي الأمر ذلك للاستناد إليه في التركيز على بيان مواطن التشابه والاختلاف بينها وبين الأعذار الطارئة في عقد الإيجار، وكل ذلك بغية الوصول إلى حقيقة الصلة بين الأعذار الطارئة في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة فيما إذا كانت الأولى تطبيقاتاً تشريعية لنظرية الظروف الطارئة أم أنها مفهومان متميزان عن بعضهما.

٤- خطة الدراسة:

سيتم تقسيم هذه الدراسة إلى مبحثين، يتم في أولهما بيان موضوع العذر الطارئ في عقد الإيجار وتطبيقاته التشريعية الخاصة، وذلك في مطلبين. بينما يتم في المبحث الثاني بيان نظرية الظروف الطارئة وطبيعة علاقتها بالعذر الطارئ في عقد الإيجار، وذلك في مطلبين. وستختم الدراسة بخاتمة تذكر فيها الاستنتاجات التي يتم التوصل إليها والتوصيات التي يمكن تقديمها بشأن موضوعات من هذه الدراسة.

المبحث الأول

التعريف بالعذر الطارئ في عقد الإيجار وتطبيقاته التشريعية

ينتهي عقد الإيجار بصورة عامة بانتهاء مدته، كما قد ينتهي قبل انتهاء مدته بانتقال ملكية المأجور من المؤجر إلى شخص آخر وفق ضوابط معينة، هذا فضلاً

عن حالات الفسخ التي قد يتعرض لها عقد الإيجار نتيجة إخلال أحد طرفيه بالالتزامات التي يفرضها عليه ذلك العقد بالنظر لكونه من العقود الملزمة للجانبين. كل هذا فضلاً عن الطرق العامة الأخرى لانقضاء الالتزامات والعقود بصورة عامة. كما أن القوانين الخاصة بإيجار العقار تورد حالات معينة للتخلية يجوز فيها للمؤجر أن يطلب تخلية المستأجر للمأجور. وقد ينتهي عقد الإيجار كذلك بناءً على طلب أحد المتعاقدين نتيجة لحالات قد يتعرض لها وتجعل من تنفيذ عقد الإيجار بالنسبة إليه مرهقاً، وذلك بتحقيق ضوابط محددة تختلف سعةً وضيقاً باختلاف القوانين، وهذه الحالات الأخيرة التي قد تطرأ على عقد الإيجار تعرف بالأعذار الطارئة والتي ستكون موضوع دراستنا في هذا المبحث والذي سنقسمه إلى مطلبين، نخصص أولهما لبيان العذر الطارئ في عقد الإيجار من حيث المبدأ العام، بينما سندرس في الثاني التطبيقات التشريعية الخاصة لذلك المبدأ.

المطلب الأول

المبدأ العام للعذر الطارئ في عقد الإيجار

في الواقع قد خلت القوانين بصورة عامة من تعريف محدد للعذر الطارئ في عقد الإيجار، كما أن الباحثين وشرح القانون المدني في الغالب لم يشغلوا أنفسهم بإيراد مثل ذلك التعريف^(١). ولعل ذلك يرجع إلى أن مفهوم العذر الطارئ في عقد الإيجار القائم على أساس مبدأ العدالة لا يتوضح تماماً إلا ببيان شروطه وكذلك بيان أثر تحقق العذر الطارئ في مضمون عقد الإيجار والتزامات طرفيه. فمن الواضح أن العذر الطارئ إنما هو ظرف يظهر في عقد الإيجار بعد إبرامه، ولكي

(١) ومع ذلك هناك من عرف العذر الطارئ في عقد الإيجار بأنه كل أمر يستجد بعد إبرام العقد، وليس في الوسع توقعه وقت التعاقد، ويكون من شأنه جعل تنفيذ الالتزام مرهقاً. ينظر: د. علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، ٣٤٦ (٢٠٠٩). وهذا التعريف لا يمكن التحويل عليه بصورة مطلقة بالنظر إلى أنه قد تجاوز العديد مما يجب ذكره بصدد مفهوم العذر الطارئ في عقد الإيجار والذي سنذكره في هذا المبحث، كما أن بعض ما تم ذكره في هذا التعريف لا يمكن التسليم به في ظل نصوص قوانين بعض الدول، كما سيتضح عند بحث شروط تحقق العذر الطارئ في عقد الإيجار.

يترتب أثر معين عليه وفقاً للقانون فإنه لا بد من تحقق شروط معينة فيه. وقد لا تتفق قوانين الدول في شروط تحقق العذر الطارئ في عقد الإيجار ولا فيما يترتب على تحقق تلك الشروط من أثر. وبناءً على ذلك فإننا سنتطرق فيما يلي لبيان شروط تحقق العذر الطارئ في عقد الإيجار ومن ثم أثر تحققه.

أولاً: شروط تحقق العذر الطارئ في عقد الإيجار:

لأجل تحقق العذر الطارئ في عقد الإيجار وبالتالي ترتب أثر معين عليه، تشترط القوانين شروطاً معينة، وليس بالضرورة أن تتفق القوانين فيما بينها على تلك الشروط، إذ إنها قد تتباين من حيث السعة والضيق في تطلب الشروط. وفي هذا الصدد، تنص الفقرة (١) من المادة (٧٩٢) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١) على أنه (إذا كان الإيجار محدد المدة جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب فسخ العقد قبل انقضاء مدته إذا حدثت ظروف من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً، على أن يراعي من يطلب الفسخ مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٧٤١ وعلى أن يعرض للطرف الآخر تعويضاً عادلاً)، وكذلك تنص الفقرة (١) من المادة (٦٠٨) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة (١٩٤٨) على أنه (إذا كان الإيجار معين المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً، على أن يراعي من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣، وعلى أن يعرض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً)، بينما تنص الفقرة (١) من المادة (٧٩٤) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم (٥) لسنة (١٩٨٥) على أنه (يجوز لأحد المتعاقدين لعذر طارئ يتعلق به أن يطلب إنهاء عقد الإيجار وحينئذ يضمن ما ينشأ عن هذا الإنهاء من ضرر للمتعاقد الآخر في الحدود التي يقرها العرف)، وتماثلها إلى حد كبير الفقرة (١) من المادة (٧١٠) من القانون

المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة (١٩٧٦) والتي تنص على أنه (يجوز لأحد المتعاقدين لعذر طارئ يتعلّق به أن يطلب فسخ عقد الإيجار وحينئذٍ يضمن ما ينشأ عن هذا الفسخ من ضرر للمتعاقد الآخر في الحدود التي يقرها العرف)، في حين تنص الفقرة (١) من المادة (٦٣٢) من القانون المدني القطري رقم (٢٢) لسنة (٢٠٠٤) على أنه (إذا جدد لأحد طرفي العقد ظروف غير متوقعة من شأنها أن تجعل استمرار الإيجار مرهقاً له، جاز للقاضي بناءً على طلبه، وبعد الموازنة بين مصالح الطرفين، إنهاء الإيجار مع تعويض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً). وستتولى فيما يأتي بيان هذه الشروط بشكل عام.

الشرط الأول: أن يكون عقد الإيجار محدد المدة:

تشتري بعض القوانين في عقد الإيجار لكي يترتب على العذر الطارئ أثره أن يكون عقد الإيجار محدد المدة. وهذا ينطبق على كل من القانون المدني العراقي (المادة ٧٩٢/١) والقانون المدني المصري (المادة ٦٠٨/١). وهذا الأمر يتفق مع ما يشترطه هذان القانونان في نص المادتين المذكورتين من وجوب مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء الواردة في كلا القانونين^(٢). فهاذا القانون يشترط لإمكان إنهاء

(٢) تنص المادة (٧٤١) من القانون المدني العراقي على أنه (إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محددة أو إذا تعذر إثبات المدة المدعى بها، فيعتبر الإيجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه المدة، بناءً على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نية المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها: أ- في الأراضي إذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر يكون التنبيه بثلاثة أشهر، فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير. كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف. ب- في المنازل والخوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك، إذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر، يكون التنبيه قبل انتهائها بشهرين. فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير. ج- في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم، إذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر يكون التنبيه قبل نهايتها بشهر واحد. فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير)، وكذلك تنص المادة (٥٦٣) من القانون المدني المصري على أنه (إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة، وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناءً على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نية على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها: أ) في الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر. يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر، فإذا كانت المدة أقل من ذلك، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف. ب) في المنازل والخوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع

عقد الإيجار بالعذر الطارئ وجوب مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء فإنه لا بد من كون عقد الإيجار محدد المدة وإلا لكان لأي من طرفي عقد الإيجار إنهاء ذلك العقد بمجرد مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء ودون أن تكون هناك حاجة للاستناد إلى العذر الطارئ وما يتطلب من شروط. مع العلم أن كلاً من القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري في المادتين المذكورتين أعلاه قد اشترطا لإمكان إنهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ وجوب مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء المشار إليها.

وفي المقابل لا تشترط قوانين أخرى كون عقد الإيجار محدد المدة لكي يمكن إنهاؤه بالعذر الطارئ، ومنها القانون المدني الأردني (المادة ١٠٧١ / ١) وقانون المعاملات المدنية الإماراتي (المادة ٧٩٤ / ١). ولكن مع ذلك لا يمكن أن يؤخذ على هذا الموقف تجاوز اشتراط كون عقد الإيجار محدد المدة لترتب آثار العذر الطارئ وذلك لأن القانونين المذكورين لم يشترطا أصلاً وجوب مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء في مجال إنهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ. وبناءً على ذلك فإنه يمكن في هذين القانونين إنهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ وتحلية المأجور دون التقيد بمراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء.

والملاحظ أن القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري وإن اشترطا في المبدأ العام لانتهاء الإيجار بالعذر الطارئ وجوب كون عقد الإيجار محدد المدة إلا أنه في تطبيقات تشريعية معينة أوردتها عن ذلك المبدأ قد أغفلا اشتراط كون عقد الإيجار محدد المدة، وبذلك فإنهما فتحا الباب في تلك الحالات أمام انتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ وإن كان غير محدد المدة، وذلك بالرغم من أنه يمكن في هذه الحالة الأخيرة إنهاء عقد الإيجار بمجرد التنبيه على الطرف الآخر بمراعاة

والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير. (ج) في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت أقل من ذلك، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير).

مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في القانون ودون الحاجة للاستناد إلى العذر الطارئ وما يتطلب من إجراءات والتي منها أيضاً التنبيه على الطرف الآخر بمراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء، وبالتالي فإنه لا يعقل لمن يريد إنهاء عقد الإيجار أن يلجأ إلى العذر الطارئ إذا كان له أن ينهيه بطريقة أيسر وأقل تطلباً للجهد والنفقة. لذلك فإنه يبدو لنا أن تلك الحالات لا تمثل واقعاً سليماً في نصوص القانونين، ولذلك فإنه من الأولى بالمشروع تدارك تلك الثغرة من خلال اشتراط كون عقد الإيجار محدد المدة، وينطبق هذا الأمر تحديداً على النصوص الآتية:

١- الفقرة (٢) المادة (٧٨٣) من القانون المدني العراقي^(٣) والفقرة (٢) من المادة (٦٠١) من القانون المدني المصري^(٤) المقابلة لها.

٢- الفقرة (٢) من المادة (٧٨٩) من القانون المدني العراقي^(٥) والمادة (٦٠٧) من القانون المدني المصري^(٦) المقابلة لها.

ويلاحظ أن ما جاء في المادتين (٧٨٤) و (٧٨٥) من القانون المدني العراقي إنما هو مُبرَّر على الرغم من أن هاتين المادتين لم تشترطا كون عقد الإيجار محدد المدة، وذلك لأن القانون أجاز فيهما إنهاء عقد الإيجار فوراً ودون مراعاة مواعيد التنبيه

(٣) والتي تنص على أنه (ومع ذلك إذا مات المستأجر، جاز لورثته أن يطلبوا فسخ العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزاً لحدود حاجتهم. وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء في المادة ٧٤١ وأن يكون طلب الفسخ في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر).

(٤) والتي تنص على أنه (ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، أو أصبح الإيجار مجاوزاً لحدود حاجتهم. وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة ٥٦٣ وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر).

(٥) والتي تنص على أنه (إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن يفسخ العقد إذا جدت له حاجة شخصية للمأجور، وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٧٤١، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك).

(٦) والتي تنص على أنه (إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد إذا جدت له حاجة شخصية للعين، وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك).

بالإخلاء سواء أكان العقد محدد المدة أم لم يكن كذلك. مع العلم أنه لا يُجَبَّد وجود معالجات قانونية متباينة لتطبيقات متقاربة، كما أن إنهاء عقد الإيجار فوراً ودون التنبيه على الطرف الآخر بمراعاة مواعيد معينة يتضمن المفاجأة ولا يمهّل الطرف الآخر الوقت لترتيب أموره وفقاً للوضع الجديد فيما بعد الإخلاء. وينطبق الأمر نفسه على ما جاء في المادتين (٦٠٢) و (٦٠٣) من القانون المدني المصري والمقابلتين للمادتين السابقتين من القانون المدني العراقي على التوالي.

أما القانون المدني القطري فإن موقفه جاء متقدماً أيضاً، وذلك لأن المادة (٦٣٢) منه والتي تقرر المبدأ العام في انتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ قد قيّدت بالمادة (٦٣٦) والتي توجب على من يطلب إنهاء العقد وجوب مراعاة ميعاد التنبيه بالإخلاء المنصوص عليه في المادة (٥٨٨) من القانون ذاته، وذلك على الرغم من عدم اشتراط المادة (٦٣٢) لوجوب كون عقد الإيجار معين المدة، حيث تنص المادة (٦٣٦) منه على أنه (يجب على من يطلب إنهاء الإيجار في الحالات المنصوص عليها في المواد من (٦٣٢) إلى (٦٣٥)، أن يراعي ميعاد التنبيه المنصوص عليه في المادة (٥٨٨)). وبذلك فإن موقف هذا القانون قد جاء غريباً ومتقدماً، حيث إنه إذا كان عقد الإيجار غير محدد المدة فإن المتعاقد الذي يريد إنهاء عقد الإيجار لا يحتاج للاستناد إلى العذر الطارئ وإنما يكفيهِ التنبيه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في الميعاد المبين لذلك الغرض في القانون، إذ تنص المادة (٥٨٨) من القانون المدني القطري على أنه (١- إذا عقد الإيجار دون تحديد مدة، أو عقد لمدة غير معينة، أو تعذر إثبات مدته، اعتبر الإيجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة. ٢- وينتهي الإيجار بانقضاء هذه المدة إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل نصفها الأخير على ألا يزيد ميعاد التنبيه على ثلاثة أشهر). وينسحب ذات الأمر على نص كل من المادة (٦٣١) والمواد (٦٣٣-٦٣٥) من القانون ذاته.

وفيما يتعلق بموقف كل من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني، فإنه يلاحظ أنهما في المبدأ العام في انتهاء عقد الإيجار بالعدر الطارئ في كل من الفقرة (١) من المادة (٧٩٤) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والفقرة (١) من المادة (٧١٠) من القانون المدني الأردني لم يتطلبا أصلاً في عقد الإيجار أن يكون محدد المدة لأجل إمكان إنجائه بالعدر الطارئ، كما لم يشترط التنبيه على الطرف الآخر بمراعاة مواعيد معينة للتنبيه بالإخلاء من قبل من يطلب إنهاء عقد الإيجار. وقد انسحب ذلك الأمر على التطبيقات التشريعية الخاصة الواردة عن العذر الطارئ في عقد الإيجار في كلا القانونين. وبذلك فإنه في ظل هذين القانونين يمكن إنهاء عقد الإيجار بالعدر الطارئ، سواء في المبدأ العام أو في تطبيقاته، وبغض النظر عما إذا كان محدد المدة أم لا، دون وجوب التنبيه على الطرف الآخر بمراعاة مواعيد معينة للتنبيه بالإخلاء من قبل من يطلب إنهاء عقد الإيجار. وهكذا فإن هذين القانونين لم يقعا فيما وقع فيه كل من القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري من الازدواجية في حكم حالات تستوجب معالجة واحدة، على الرغم مما يحمله إنهاء عقد الإيجار دون مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء من قبل طرف معين من عنصر المفاجأة للطرف الآخر بحيث لا يمهلها وقتاً لترتيب أوضاعه وفقاً لما تؤول إليه الأمور بعد التخلية.

الشرط الثاني: حدوث ظروف من شأنها جعل تنفيذ الإيجار مرهقاً:

لتحقق العذر الطارئ في عقد الإيجار يجب أن تحدث ظروف من شأنها جعل تنفيذ عقد الإيجار مرهقاً للمؤجر أو للمستأجر سواء من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه. وفي هذا الصدد تنص المادة (٧٩٢/١) من القانون المدني العراقي على أنه (إذا كان الإيجار محدد المدة جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب فسخ العقد قبل انقضاء مدته إذا حدثت ظروف من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً، على أن يراعي من يطلب الفسخ مواعيد التنبيه بالإخلاء

المبينة بالمادة ٧٤١ وعلى أن يعرض للطرف الآخر تعويضاً عادلاً^(٧). وتقابلها كل من المادة (١/٦٠٨) من القانون المدني المصري والمادة (١/٦٣٢) من القانون المدني القطري.

ومحكمة الموضوع تكون هي المختصة بتقدير ما إذا كان تنفيذ عقد الإيجار في ظل ذلك الظرف مرهقاً بحق أحد المتعاقدين من عدمه. ويلزم في ذلك الظرف أن يكون جديداً غير موجود وقت إبرام عقد الإيجار، وأن لا يكون لطالب الفسخ دخل في إحداثها، كقبول الشخص لوظيفة جديدة بحيث ينجم عنه تركه للمكان الذي استأجره سابقاً لممارسة عمله السابق^(٨).

وبذلك فإن القانون المدني العراقي لم يشترط لترتب الأثر على العذر الطارئ في عقد الإيجار أن يكون الظرف خطيراً وغير متوقع^(٩)، وإن القول بخلاف ذلك ينطوي على تحميل النص أكثر مما يحتمل مهما كانت المبررات التي تساق لتبرير ذلك وكيفما كان مشروع القانون المدني العراقي قبل إصدار القانون بشكله الحالي. ويلاحظ أن كلاً من القانون المدني الأردني (المادة ١/٧١٠) وقانون المعاملات المدنية الإماراتي (المادة ١/٧٩٤) يتماثلان مع القانون المدني العراقي في عدم

(٧) مع العلم أن المادة (٧٩٠) من القانون المدني العراقي لم يعد كساد التجارة عذراً طارئاً مبرراً لفسخ عقد الإيجار، إذ تنص تلك المادة على أنه (من استأجر حانوتاً ثم عرض للبيع والشراء كساد، فليس له أن يفسخ العقد أو أن يمتنع عن دفع الأجرة). ولم يرد مثل هذا النص في القوانين الأخرى محل المقارنة في هذه الدراسة.

(٨) د. كمال قاسم ثروت، شرح أحكام عقد الإيجار، دراسة مقارنة معززة بقرارات محكمة تمييز العراق، ٢/٥٢٥-٥٢٦ (١٩٧٦).

(٩) د. سعيد مبارك وآخرون، الموجز في العقود المساءة، البيع-الإيجار-المقاوله، ٣٤٢ (٢٠٠٧)؛ د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع-الإيجار-المقاوله، دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية، ٢٩٧ (١٩٩٧)؛ د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص ٥٢٦. ومع ذلك فإن هناك من يفسر المادة (١/٧٩٢) من القانون المدني العراقي على نحو يوجب كون الظرف الذي يقع فيه المتعاقد خطيراً وغير متوقع. ينظر: د. عباس حسن الصراف، شرح عقدي البيع والإيجار في القانون المدني العراقي، ٤٣٠ (١٩٥٦). ولكن يبدو لنا أنه من الواضح أن نص المادة (١/٧٩٢) من القانون المدني العراقي لا يسعف في مطلب هذين الشرطين في الظرف الطارئ لإمكان طلب فسخ عقد الإيجار.

اشتراط كون الظروف خطيرة وغير متوقعة^(١٠). في حين أن المادة (١/٦٣٢) من القانون المدني القطري تشترط صراحة كون الظروف غير متوقعة.

وبالمقابل فإن المادة (١/٦٠٨) من القانون المدني المصري تشترط في الظروف المسوغة لإنهاء عقد الإيجار أن تكون خطيرة وغير متوقعة. وبصدد كون الظرف غير متوقع هناك^(١١) من يرى بأنه لابد في الظرف غير المتوقع أن يكون مما لا يستطيع دفعه، وذلك لأن الظرف الذي يكون من المستطاع دفعه يستوي في شأنه أن يكون متوقفاً أو غير متوقع.

والأعذار الطارئة في عقد الإيجار لا يشترط فيها أن تكون ظروفًا عامة، فهي فضلاً عن إمكان كونها ظروفًا عامة فإنها يمكن أن تكون ظروفًا شخصية خاصة بالمستأجر أو بالمؤجر. ومثال الظرف الخاص بالمستأجر، أن يستأجر شخص مكاناً لمزاولة حرفة معينة ثم يقعده المرض عن العمل. ومثال الظرف الخاص بالمؤجر، أن يؤجر شخص عقاراً لم يشرع في بنائه ومن ثم تسوء حالته المادية بحيث لا يتمكن من البدء في البناء أو إتمامه^(١٢). ومع ذلك فإن بعض القوانين لا تعد حاجة المؤجر الشخصية للمأجور عذراً طارئاً مسوغاً لإنهاء عقد الإيجار إلا إذا تم الاتفاق على خلاف ذلك، ومن القوانين التي نصت صراحةً على ذلك، كل من القانون المدني العراقي^(١٣) والقانون المدني المصري^(١٤) والقانون المدني القطري^(١٥). في

(١٠) ومع ذلك هناك من يذهب إلى إقرار وجوب كون الظرف الطارئ غير متوقع في ظل المادة (٧١٠) من القانون المدني الأردني. ينظر: د. علي هادي العبيدي، مصدر سابق، ص ٣٦٢. وليس بخاف أن نص المادة المذكورة لا يستشف منه وجوب كون الظرف غير متوقع، ولو أن المشرع كان قد أراد ذلك لما كان من الصعب عليه النص على مثل ذلك الشرط، فكون الظرف طارئاً لا يعني بالضرورة كونه غير متوقع عند إبرام عقد الإيجار.

(١١) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ٦/ ٨٦٢-٨٦٣ (٢٠٠٩).
(١٢) د. منذر الفضل، د. صاحب الفتاوى، شرح القانون المدني الأردني، العقود المسماة، البيع والإيجار في ضوء الفقه الإسلامي والقوانين المدنية الوضعية وقانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة ١٩٨٢، ٣٢٢ (١٩٩٦).

(١٣) إذ تنص المادة (٧٨٩) منه على أنه (١- لا يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته، حتى لو أعلن أنه يريد سكنى المأجور بنفسه أو يريده لاستعماله الشخصي. ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك. ٢-

حين خلا كل من القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي من ذلك، وبالتالي فإنه يتم الرجوع بشأن إنهاء عقد الإيجار لحاجة المؤجر الشخصية إلى المبدأ العام في العذر الطارئ في القانونين المذكورين.

وتتطلب القوانين عموماً في الأعذار الطارئة أن تؤدي إلى جعل تنفيذ عقد الإيجار في ظل وجودها مرهقاً للذين تحققت في حقهم تلك الظروف. والإرهاق الذي يقع فيه أحد المتعاقدين مؤداه وقوع خسارة فادحة به لو استمر في تنفيذ موجب العقد إلى نهاية مدته، ومحكمة الموضوع هي المختصة بتقدير تحقق الإرهاق من عدمه^(١٦). والمعيار الذي يقاس به الإرهاق هو معيار موضوعي بحيث ينظر فيه إلى عقد الإيجار ذاته وليس إلى مجمل ما للمتعاقد الذي يصيبه الإرهاق من أموال.

وجدير ذكره أن القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي لم يذكرنا وجوب كون العذر الطارئ مؤدياً إلى تحقق الإرهاق في حق من قام به، ولكن ذلك مستفاد من السياق العام لورود تلك النصوص، حيث إن عدم تحقق الإرهاق بتنفيذ موجب عقد الإيجار لا يجعل من الطرف المتحقق عذراً طارئاً مسوغاً لإنهاء ذلك العقد قبل انتهاء مدته ولا يكون هناك مبرر لإنهاء العقد في حق الطرف المقابل.

ثانياً: أثر تحقق العذر الطارئ في عقد الإيجار:

لا يترتب على مجرد تحقق شروط العذر الطارئ انتهاء عقد الإيجار بطلب أحد

فإذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن يفسخ العقد إذا جرت له حاجة شخصية للمأجور، وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٧٤١، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك). (١٤) إذ تنص المادة (٦٠٧) منه على أنه (إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد إذا وجدت له حاجة شخصية للعين، وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك). (١٥) إذ تنص المادة (٦٣١) منه على أنه (إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد إذا وجدت له حاجة شخصية للعين، وجب عليه عند استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة (٥٨٨)، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك). (١٦) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص ٨٦٣-٨٦٤.

المتعاقدين ذلك، وإنما تتطلب القوانين في العادة تحقق ضوابط معينة لإنهاء عقد الإيجار باعتبارها ضمانات لحق الطرف الآخر. وهذه الضمانات، على الرغم من اختلاف موقف القوانين بشأنها، تتركز عادة على أمرين محددين نذكرهما فيما يأتي، وهما:

١ - وجوب قيام المتعاقد الذي يطلب إنهاء عقد الإيجار بالعدر الطارئ بالتنبيه على الطرف الآخر في المواعيد المحددة للتنبيه بالإخلاء:

وهذا الأمر يلاحظ في كل من المادة (١/٧٩٢) من القانون المدني العراقي والمادة (١/٦٠٨) من القانون المدني المصري والمادة (٦٣٦) من القانون المدني القطري. بينما يلاحظ خلو بعض القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة من نصوص توجب على من يطلب إنهاء عقد الإيجار بالعدر الطارئ التنبيه على الطرف الآخر، بمعنى أن عقد الإيجار ينتهي دون انتظار مرور مواعيد معينة. ومن القوانين التي انتهجت هذا الموقف، القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي.

وإذا اشترط القانون مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء فإن المدة التي يبقى فيها المأجور عند المستأجر يسري عليها عقد الإيجار بشروطه وبأجرته وبكل أحكامه، ويعد عقد الإيجار قائماً إلى أن تنتهي تلك المدة وينقضي بانقضائها^(١٧). وبمراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء المذكورة يضطر الطرف الذي يطلب إنهاء عقد الإيجار إلى الارتباط بذلك العقد مدة من الزمن (والتي هي مدة موعد التنبيه بالإخلاء) حتى لا يتحمل الطرف الآخر كل نتائج العذر الطارئ وإنما يشاركه فيها الطرف المقابل أيضاً^(١٨)، فضلاً عن أن مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء تلك تمثل ضماناً لعدم مفاجأة الطرف المقابل لمن طلب إنهاء عقد الإيجار بإنهاء ذلك العقد فور قيام

(١٧) المصدر السابق، ص ٨٦٦.

(١٨) د. سمير تناغو، عقد الإيجار، ٣١٠-٣١١ (٢٠٠٨).

العذر.

وجدير بالذكر في هذا المقام، أن كلاً من المادة (١/٧١٠) من القانون المدني الأردني والمادة (١/٧٩٤) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والمادة (١/٦٣٢) من القانون المدني القطري واضحة الدلالة في وجوب كون من يطلب إنهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ هو الطرف الذي قام به ذلك العذر ويترتب على تنفيذ موجب عقد الإيجار تحقق الإرهاق بحقه. ولكن بالرجوع إلى نص كل من المادة (١/٧٩٢) من القانون المدني العراقي والمادة (١/٦٠٨) من القانون المدني المصري يتبين أنهما لا يستشف منهما على نحو واضح وجوب كون طالب الفسخ استناداً للعذر الطارئ هو الطرف الذي قام به العذر، وإنما يفهم من مطلق نص المادتين المذكورتين أن طلب إنهاء عقد الإيجار يمكن أن يتم من أي من طرفي العقد بشروط معينة حتى لو كان طالب الفسخ ليس هو من قام به العذر الطارئ. ولكن مع ذلك جرى أمر شراح القانون المدني على شرح نص تلك المادتين بحيث يتم حصر طلب فسخ العقد بمن قام به العذر الطارئ. وعلى الرغم من أن من يطلب إنهاء عقد الإيجار لقيام عذر طارئ يكون في العادة هو الطرف الذي قام به العذر ويصيبه الإرهاق بتنفيذ موجب العقد، إلا أنه من الناحية القانونية فإن موقف كل من القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري بخصوص المبدأ العام لانتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ في عدم حصر طلب فسخ العقد بمن قام به العذر الطارئ ينسجم مع ما جاء من تطبيقات تشريعية لذلك المبدأ في القانونين، حيث إنهما يتضمنان حالة يجوز فيها للمؤجر طلب إنهاء عقد الإيجار بالرغم من أن العذر المسوغ لذلك هو موت المستأجر في عقد أبرم بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه. وهذه الحالة وردت في المادة (٧٨٤) من القانون المدني العراقي والمادة (٦٠٢) من القانون المدني المصري. وعلى الرغم من أن القانون المدني القطري في المادة (٦٣٢) منه والتي تقرر المبدأ

العام في انتهاء عقد الإيجار بالعدر الطارئ تحصر طلب إنهاء عقد الإيجار بمن قام به العذر إلا أنه أورد في المادة (٦٣٤) منه ذات الحالة التي ذكرناها في كل من القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري. أما القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي فإنهما على الرغم من حصرهما طلب فسخ العقد بمن قام به العذر الطارئ في المبدأ العام لإنهاء عقد الإيجار بالعدر الطارئ في المادتين (٧١٠) و (٧٩٤) منهما على التوالي إلا أنهما لم يوردا في تطبيقات ذلك المبدأ تلك الحالة المذكورة في القانون المدني لكل من العراق ومصر وقطر.

٢- وجوب قيام طالب فسخ عقد الإيجار بتعويض الطرف الآخر:

ويلاحظ أن المادة (١/٧٩٢) من القانون المدني العراقي والمادة (٦٠٨) من القانون المدني المصري والمادة (١/٦٣٢) من القانون المدني القطري قد وصفت هذا التعويض بكونه عادلاً.

والتعويض العادل الذي أوجبه المشرع يهدف إلى إقامة التوازن بين مصلحة طرفي عقد الإيجار^(١٩)، وهذا التعويض العادل لا يكون بالضرورة تعويضاً كاملاً، بل هو تعويض يراعي القاضي في تقديره تقسيم الخسارة بين الطرفين تقسيماً عادلاً بمراعاة ظروف كل حالة^(٢٠).

وفي المقابل، يلاحظ أن هناك قوانين معينة لم توجب في ذلك التعويض أن يكون عادلاً بالمفهوم الذي بيناه آنفاً، وإنما أوجبت قيام طالب الفسخ بضمان ما ينشأ عن الفسخ من ضرر للمتعاقد الآخر في الحدود التي يقرها العرف. وهذا ينطبق على موقف كل من القانون المدني الأردني في المادة (١/٧١٠) وقانون المعاملات المدنية الإماراتي في المادة (١/٧٩٤).

(١٩) المصدر السابق، ص ٣١١.

(٢٠) د. محمد حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، ٢٦٤ (٢٠٠٦)؛ د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص ٨٦٦.

وبغض النظر عن مقدار التعويض الواجب عن فسخ عقد الإيجار، فإن هذا التعويض بالنظر لكونه ناشئاً عن عقد الإيجار فإنه يكون مضموناً بامتياز المؤجر على منقولات المستأجر الموجودة في العين المؤجرة إذا كان المستأجر هو من يطلب الفسخ^(٢١).

وإذا كان المؤجر هو من يطلب فسخ عقد الإيجار، فإن المستأجر لا يجبر على رد المأجور، وإن كان قد صدر حكم القضاء بالفسخ، حتى يستوفي التعويض أو حتى يحصل على تأمين كاف لذلك، وهذا ما يلاحظ في كل من المادة (٢/٧٩٢) من القانون المدني العراقي والمادة (٢/٦٠٨) من القانون المدني المصري والمادة (٢/٧١٠) من القانون المدني الأردني والمادة (٢/٧٩٤) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والمادة (٢/٦٣٢) من القانون المدني القطري.

وحق المستأجر في حبس المأجور في هذه الحالة ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة في حبس المعقود عليه وقاعدة الدفع بعدم التنفيذ^(٢٢).

وفيما يتعلق بتقديم التأمين من قبل المؤجر طالب الفسخ لضمان الوفاء بالتعويض، فإنه لم يقيّد بكونه تأميناً عينياً أو شخصياً. كما أن تقدير كفاية الضمان من عدمها مسألة موضوعية تخضع عند النزاع بشأنها لتقدير القاضي^(٢٣).

المطلب الثاني

التطبيقات التشريعية الخاصة بإنهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ^(٢٤)

تفاوتت التطبيقات التشريعية للعذر الطارئ في عقد الإيجار في القوانين الخاضعة للمقارنة في هذه الدراسة، ويمكننا بصورة عامة أن نرصد تطبيقات

(٢١) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص ص ٨٦٦-٨٦٧.
(٢٢) تنظر المادتان (٢٨٠) و (٢٨٢) من القانون المدني العراقي، والمادتان (١٦١) و (٢٤٦) من القانون المدني المصري، والمادتان (٣٨٧) و (٣٨٨) من القانون المدني الأردني، والمادة (٢٨٠) من القانون المدني القطري، والمادتان (٤١٤) و (٤١٥) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

(٢٣) د. محمد حسين منصور، مصدر سابق، ص ٢٦٥.
(٢٤) وهذه التطبيقات التشريعية لإنهاء عقد الإيجار بالأعذار الطارئة تعد تطبيقات خاصة بالنظر إلى أنها تختلف عن المبدأ العام في إنهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ في جوانب معينة ستظهر عند دراسة كل تطبيق منها.

تشريعية معينة نبحثها فيما يأتي بشيء من الإيجاز^(٢٥).

أولاً: موت المستأجر

الأصل في عقد الإيجار أنه إذا مات أحد المتعاقدين أو كلاهما فإن ذلك لا أثر له على العقد ذاته والذي يستمر في حق الورثة وتنتقل إليهم آثاره^(٢٦). فإذا مات المؤجر يبقى المستأجر ملتزماً نحو الورثة بمقتضيات عقد الإيجار، ولو مات المستأجر فإن ورثته يكونون ملتزمين نحو المؤجر بما يقتضيه العقد. ومرد ذلك أن عقد الإيجار لا يبرم في العادة لاعتبارات شخصية، لذلك فإن العقد يبقى بعد موت أحد المتعاقدين أو كليهما^(٢٧) حتى ينتهي بانتهاء مدته أو لأي سبب آخر. وليس ما ذكرناه إلا تطبيقاً للقواعد العامة في انصراف أثر العقد إلى المتعاقدين وإلى خلفهما العام^(٢٨).

(٢٥) وفضلاً عن التطبيقات التشريعية للمبدأ العام في انتهاء عقد الإيجار بالعدر الطارئ والتي سيرد ذكرها فإن القوانين الخاضعة للمقارنة في هذه الدراسة قد وردت فيها تطبيقات أخرى للعدر الطارئ في بعض الصور الخاصة من الإيجار. ومن ذلك على سبيل المثال ما جاء بصدد عقد المزارعة في كل من المادتين (٨١١) و (٨١٢) من القانون المدني العراقي والمادة (٦٢٦) من القانون المدني المصري والمادتين (٦٥٨) و (٦٥٩) من القانون المدني القطري، وما جاء كذلك بصدد عقد المساقاة في كل من المادة (٨٢٣) من القانون المدني العراقي والمادة (٨٣٢) من قانون المعاملات المدنية الإماراتية والمادة (٧٤٥) من القانون المدني الأردني، وأيضاً ما جاء بخصوص عقد المغارسة في المادة (٨٣١) من القانون المدني العراقي، وما جاء كذلك بصدد عقد التزام البساتين في المادة (٨٣٩) من القانون المدني العراقي، وكذلك ما جاء بخصوص عقد إيجار الوقف في كل من المادة (٨٤٤) من قانون المعاملات المدنية الإماراتية والمادة (٧٥٥) من القانون المدني الأردني.

(٢٦) د. محمود جمال الدين زكي، عقد الإيجار في التقنين المدني المصري، ٤٥٤ (١٩٩٨). وانتقال آثار عقد الإيجار إلى الورثة على هذا النحو لا صلة له بمسألة التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، وذلك لأن القانون ينص صراحة على أن عقد الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر، وبذلك فإن آثار عقد الإيجار تنتقل إلى الورثة حتى لو كان في العقد شرط يمنع التنازل عن الإيجار أو يمنع التأجير من الباطن. ينظر: د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، ١١٣٨ (١٩٨٤).

(٢٧) د. عبد الرزاق أحمد السهنوري، مصدر سابق، ص ص ٨٦٩-٨٧٠.

(٢٨) وفي هذا الصدد، تنص المادة (١/١٤٢) من القانون المدني العراقي على أنه (ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالميراث، ما لم يتبين من العقد أو من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام)، وتقابلها المادة (١٤٥) من القانون المدني المصري والمادة (٢٠٦) من القانون المدني الأردني والمادة (١٧٥) من القانون المدني القطري والمادة (٢٥٠) من قانون المعاملات المدنية الإماراتية.

ومبدأ عدم انتهاء عقد الإيجار بمجرد موت المؤجر أو المستأجر أو كليهما قد نصت عليه القوانين المدنية بصورة عامة، إذ تنص المادة (٧٨٣/١) من القانون المدني العراقي على أنه (لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر)، وتقابلها كل من المادة (١/٦٠١) من القانون المدني المصري والمادة (١/٧٠٩) من القانون المدني الأردني والمادة (١/٦٣٣) من القانون المدني القطري والمادة (١/٧٩٣) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

وإذا كانت القاعدة هي عدم انتهاء عقد الإيجار بموت أحد المتعاقدين أو كليهما، فإن هذه القاعدة ليست أمرة، إذ يجوز الاتفاق في عقد الإيجار على انتهائه بموت المؤجر أو المستأجر بالرغم من عدم انتهاء مدة العقد^(٢٩). فضلاً عن ذلك فإن القوانين المدنية بصورة عامة قد خرجت عن تلك القاعدة في حالات معينة بالنسبة لموت المستأجر فقط، ونأتي على بحثها فيما يلي:

الحالة الأولى: إذا مات المستأجر فإنه يجوز لورثته بتحقيق ضوابط معينة طلب فسخ عقد الإيجار في إحدى حالتين، وهما:

أ- إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، كأن يكون المورث له دخل كبير حال حياته بما يمكنه من دفع أجرة منزل كبير ولكن دخله هذا انقطع بموته، وكانت أجرة المأجور كبيرة بالنسبة بالنسبة لدخل الورثة.

ب- إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبح المأجور مجاوزاً لحدود حاجتهم. وقد نصت على هذه الحالة كل القوانين الخاضعة للمقارنة في هذه الدراسة، إذ تنص المادة (٢/٧٨٣) من القانون المدني العراقي على أنه (ومع ذلك إذا مات المستأجر، جاز لورثته أن يطلبوا فسخ العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم

(٢٩) د. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، ٣١٣ (٢٠٠٩).

أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزاً لحدود حاجتهم. وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء في المادة ٧٤١ وأن يكون طلب الفسخ في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر)، وتقابلها كل من المادة (٢/٦٠١) من القانون المدني المصري والمادة (٢/٦٣٣) من القانون المدني القطري والمادة (٢/٧٠٩) من القانون المدني الأردني^(٣٠) والمادة (٢/٧٩٣) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

والحق في طلب إنهاء عقد الإيجار في هذه الحالة قاصر على ورثة المستأجر دون أن يكون للمؤجر الحق في ذلك. كما أن المؤجر ليس من حقه إلزام ورثة المستأجر على طلب إنهاء عقد الإيجار، وكذلك فإن ورثة المستأجر بإمكانهم عدم استعمال هذا الحق وبذلك يستمر العقد بينهم وبين المؤجر، وإذا طلب بعض الورثة فسخ عقد الإيجار دون البعض الآخر فإن العقد يستمر في حق من لا يرغب في فسخه وينقضي بالنسبة للورثة الذين طلبوا الفسخ، إلا أنه في هذه الحالة يحق للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار بسبب هذه التجزئة^(٣١). وحق ورثة المستأجر في إنهاء عقد الإيجار في هذه الحالة مقيد بقيدين، وهما:

١- وجوب مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء. وهذا القيد واضح في نص كل من المادة (٢/٧٨٣) من القانون المدني العراقي والمادة (٢/٦٠١) من القانون المدني المصري والمادة (٦٣٦) من القانون المدني القطري، بينما خلا كل من القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي من وجوب مراعاة مواعيد

(٣٠) وهناك من يذهب بحق إلى أن الفقرة (٢) من المادة (٧٠٩) من القانون المدني الأردني والتي تنص على أنه (إلا أنه يجوز لورثة المستأجر فسخ العقد إذا أثبتوا أن أعباء العقد قد أصبحت بسبب وفاة مورثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم أو تتجاوز حدود حاجاتهم) يلاحظ عليها عدم الدقة في الصياغة بالنظر إلى أن عبارة (تتجاوز حدود حاجاتهم) تعود إلى (أعباء العقد) أي التزاماته، وهذا مما لا يمكن تصوره، لذلك فإن هذا الرأي يفضل أن تكون نص تلك العبارة هو (أو أن المأجور قد أصبح يتجاوز حدود حاجاتهم). ينظر: د. علي هادي العبيدي، مصدر سابق، ص ٣٥٩ (الهامش رقم ٣). وما قيل بصدد المادة (٢/٧٠٩) من القانون المدني الأردني ينطبق على المادة (٢/٧٩٣) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

(٣١) د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص ٥١١-٥١٢ (الهامش رقم ١١).

التنبيه بالإخلاء لإنهاء عقد الإيجار في هذه الحالة.

٢- وجوب طلب فسخ عقد الإيجار في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر. وهذه المدة إنما هي مدة سقوط يتحتم في كل الأحوال على ورثة المستأجر خلالها طلب فسخ عقد الإيجار وإلا سقطت رخصتهم تلك. وهذا القيد قد ورد في كل من المادة (٧٨٣/٢) من القانون المدني العراقي والمادة (٦٠١/٢) من القانون المدني المصري، بينما خلا كل من القانون المدني القطري والقانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي من مثل هذا القيد.

وحق ورثة المستأجر في إنهاء عقد الإيجار بسبب موت مورثهم في هذه الحالة يتطلب أن لا يكون عقد الإيجار قد أبرم بسبب الاعتبار الشخصي للمستأجر^(٣٢) أو لا اعتبار حرفته وإلا لكان إنهاء عقد الإيجار يتم استناداً إلى حالة أخرى سنأتي على ذكرها في فقرة تالية.

ومن الواضح أن إنهاء عقد الإيجار استناداً إلى هذه الحالة لا يتطلب أن يكون عقد الإيجار معين المدة وإن كان عقد الإيجار غير معين المدة يمكن إنهاؤه بمجرد التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء في المواعيد المعينة لذلك الغرض في القانون ودون الحاجة للاستناد إلى العذر الطارئ وما يتطلب من تحقق شروط معينة. كما أن طالب الفسخ لا يلزم بدفع التعويض للطرف الآخر، وذلك خلافاً لما هو قائم في المبدأ العام لإنهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ في القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة.

الحالة الثانية: إذا مات المستأجر وكان عقد الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لا اعتبارات أخرى تتعلق بشخصه، فإنه يجوز لورثة المستأجر أو للمؤجر طلب فسخ العقد.

ويكون عقد الإيجار معقوداً بسبب حرفة المستأجر فحسب كما لو تم تأجير

(٣٢) د. سليمان مرقس، شرح القانون المدني، ٧٤٦/٣ (١٩٨٥).

مكان معين ليكون مكتباً لمحام أو عيادة لطبيب، بينما يكون عقد الإيجار معقوداً فقط لاعتبار خاص في شخص المستأجر كصفاته من حيث الأمانة والنزاهة أو المركز الاجتماعي وغير ذلك من الاعتبارات الشخصية^(٣٣).

وقد نص القانون المدني العراقي على هذه الحالة في المادة (٧٨٤) والتي تنص على أنه (إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا فسخ العقد)، وتقابلها وتطابقها إلى حد بعيد كل من المادة (٦٠٢) من القانون المدني المصري والمادة (٣/٧٩٣) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والمادة (٦٣٤) من القانون المدني القطري، بينما يلاحظ خلو القانون المدني الأردني من نص يقرر هذه الحالة في إنهاء عقد الإيجار، ولذلك فإنه في ظل هذا القانون الأخير لا بد بصدد هذه الحالة من الرجوع إلى المبدأ العام لانتهاء عقد الإيجار بالعدر الطارئ فيما لو انطبقت عليها شروطه.

ويلاحظ أن القوانين المذكورة أعلاه والتي نصت على هذه الحالة لم تقيّد حق طالب الفسخ بوجوب مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء^(٣٤) أو كون عقد الإيجار معين المدة^(٣٥) أو وجوب تقديم طلب الفسخ خلال مدة معينة.

وبالرغم من عدم وجوب تقديم طلب الفسخ خلال مدة معينة في هذه الحالة فإنه يجب على ورثة المستأجر عدم التأخر في ذلك دون مبرر حتى لا يحمل تأخرهم على كونه تنازلاً عن الحق في إنهاء عقد الإيجار. وكذلك فإنه على الرغم من عدم تقييد حق طالب الفسخ بوجوب مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء وبالتالي

(٣٣) د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٣٠١.

(٣٤) عدا القانون المدني القطري الذي أوجب في المادة (٦٣٦) مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء حتى بصدد هذه الحالة.

(٣٥) وإذا كان عقد الإيجار غير معين المدة فإنه يمكن إنهاؤه بمجرد التنبيه على الطرف الآخر في المواعيد المبينة في القانون لذلك الغرض ودون الحاجة إلى الاستناد إلى العذر الطارئ وما يتطلب من تحقق شروط معينة.

إمكان إنهاء عقد الإيجار فور موت المستأجر فإن للقاضي إعطاء مهلة معقولة للمؤجر قبل إنهاء العقد ليتمكن من العثور على مستأجر جديد^(٣٦).

وجدير بالذكر أن النصوص المشار إليها والتي قررت إمكان إنهاء عقد الإيجار في هذه الحالة لم توجب على طالب الفسخ إعطاء التعويض للطرف المقابل.

ومن المعلوم أن لورثة المستأجر، عند موته، حق طلب فسخ عقد الإيجار سواء أكان العقد معقوداً فحسب بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه، كما أن لهم عدم استعمال ذلك الحق وبالتالي بقاء عقد الإيجار إلى نهاية مدته ما لم ينته قبل ذلك لأسباب أخرى. ولكن يثور التساؤل عما إذا كان حق المؤجر في طلب الفسخ قاصراً على حالة كون عقد الإيجار معقوداً فقط لاعتبارات شخصية في شخص المستأجر دون حالة كون العقد معقوداً فقط بسبب حرفة المستأجر، أم أن حقه يثبت في الحالتين.

وفي صدد الإجابة على ذلك التساؤل، يذهب اتجاه^(٣٧) إلى أن إعطاء المؤجر الحق في طلب إنهاء عقد الإيجار في حالة كون العقد معقوداً فقط بسبب حرفة المستأجر

(٣٦) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص ٨٧١ والمصادر المشار إليها من قبله. ويلاحظ أن هناك من يذهب إلى أنه من الواجب في ظل المادة (٧٨٤) من القانون المدني العراقي مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء، وذلك على اعتبار أن الحكمة من التنبيه بالإخلاء ظاهرة في تلك الحالة. ينظر: د. عباس حسن الصراف، مصدر سابق، ص ٤٢٥. ولا يخفى أن هذا الاتجاه لا يسند نص المادة (٧٨٤) من القانون المدني العراقي، ولا يمكن بحال من الأحوال فرض مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء دون وجود نص يقرر وجوب مراعاتها.

ويقع عبء إثبات أن عقد الإيجار قد أبرم بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات شخصية متعلقة به على عاتق من يطلب إنهاء العقد استناداً لهذه الحالة، ولا يكفي في ذلك مجرد النص على حرفة المستأجر أو بعض إعتباره ضمن عقد الإيجار، وإنما يجب أن يثبت من العقد ومن الظروف التي اكتنفته أنه لو لا تلك الحرفة أو الاعتبارات الشخصية للمستأجر لما أبرم عقد الإيجار. واستخلاص هذا الأمر مسألة موضوعية تدخل في اختصاص محكمة الموضوع دون أن تخضع في ذلك لرقابة محكمة النقض (التمييز). ينظر: د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص ص ٧٤٤-٧٤٥ والمصادر المشار إليها من قبله.

(٣٧) قرار محكمة النقض المصرية الصادر في (١٦ يونيو ١٩٧٩)، مشار إليه عند: د. بهام محمد عطالله، الوسيط في قانون إيجار الأماكن، ٢٧٣ (بلا سنة النشر). ومن يؤيد هذا الاتجاه: د. عباس حسن الصراف، مصدر سابق، ص ٤٢٥.

فيه مخالفة لعللة الحكم المنصوص عليه والمتمثلة في فوات الغرض الذي انعقد العقد تحقيقاً له وانقلب تنفيذه بموت المستأجر إلى سبب للإضرار، فإذا كانت للاعتبارات الذاتية في شخص المستأجر أثرها الدافع للمؤجر في إبرام عقد الإيجار فإنه بوفاة المستأجر تقوم للمؤجر مصلحة مشروعة في طلب إنهاء ذلك العقد بالنظر لما يترتب على استمراره في حق ورثة المستأجر من تفويت للمصلحة التي استهدفها المؤجر من التعاقد مع ذلك المستأجر بالذات دون غيره. ولكن الأمر يختلف إذا كان عقد الإيجار معقوداً فحسب بسبب حرفة المستأجر دون أن يكون لشخص هذا المستأجر أثر في التعاقد، حيث لا يضرير المؤجر في هذه الحالة أن يستمر ورثة المستأجر بعد موته في مباشرة النشاط الذي ارتضى المؤجر استعمال المأجور فيه، ولا تكون له مصلحة في طلب إنهاء عقد الإيجار في هذه الحالة ومن ثم لا يكون له ذلك، ولكن مع ذلك فإنه تقديراً لظروف ورثة المستأجر إذا ما أرادوا إنهاء عقد الإيجار فإن المشرع أجاز لهم طلب ذلك.

وفي المقابل، يذهب الرأي الغالب^(٣٨) إلى أن حق المؤجر في طلب فسخ عقد الإيجار ثابت بحكم القانون إن كان عقد الإيجار معقوداً فحسب بسبب حرفة المستأجر فضلاً عن الحالة التي يكون عقد الإيجار فيها معقوداً لاعتبارات شخصية في شخص المؤجر، ومرد ذلك وفقاً للبعض^(٣٩) هو أن النصوص المتعلقة بهذا الجانب واضحة ولا تحتللبس وليس هناك من داع لتحميلها بأكثر مما تحتل، إذ إنها تعطي الحق في طلب فسخ عقد الإيجار لورثة المستأجر أو للمؤجر نفسه، ولا يؤثر في ذلك كون أحد ورثة المستأجر يمارس ذات حرفة المستأجر الذي مات، إذ إن ممارسته للحرفة ذاتها قد لا تكون كافية بدون الاعتبار الشخصية الأخرى

(٣٨) د. منذر الفضل، د. صاحب الفتاوي، مصدر سابق، ص ٣١٩؛ د. سعيد مبارك وآخرون، مصدر سابق، ص ٣٣٩؛ د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٣٠١؛ د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص ٥١٣ (الهامش رقم ١٣).

(٣٩) د. منذر الفضل، د. صاحب الفتاوي، مصدر سابق، ص ٣١٩؛ د. سعيد مبارك وآخرون، مصدر سابق، ص ٣٣٩.

التي تم أخذها بالاعتبار من قبل المؤجر. فعلى سبيل المثال، قد يكون المستأجر طبيباً مشهوراً في تخصص معين ويستفيد منه المؤجر الذي يعمل طبيباً في العيادة ذاتها، فلا يعني كون أحد الورثة طبيباً أن كافة الاعتبارات التي كانت متوفرة في المستأجر المتوفى تتوفر في هذا الوارث، وإن حصل ذلك فهو أمر نادر.

بينما يذهب البعض الآخر^(٤٠) إلى الاكتفاء بكون صياغة النصوص المقررة لهذه الحالة واضحة وصریحة ولا تحمل اللبس.

ويبدو لنا أن إعطاء المؤجر الحق في طلب إنهاء عقد الإيجار المعقود فقط بسبب حرفة المستأجر بالنظر لموت المستأجر، فضلاً عن الحالة التي يكون عقد الإيجار فيها معقوداً لاعتبارات شخصية في شخص المؤجر، بغض النظر عما إذا كان من بين ورثة ذلك المستأجر المتوفى من يمارس ذات حرفة مورثه هو الاتجاه المتفق مع النصوص القانونية المشار إليها في هذا الشأن بالنظر لصراحة تلك النصوص وإطلاقها، ولا يتطلب الأمر الاستناد إلى مبررات أخرى من واقع الحياة وذلك اكتفاءً بما تقرره نصوص القانون على نحو صريح.

ثانياً: إعسار المستأجر:

إن القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة لم تورد نصوصاً في جعل إعسار المؤجر عذراً طارئاً يتيح للمؤجر أو للمستأجر طلب إنهاء عقد الإيجار بسببه إلا إذا تم اعتبار ذلك عذراً طارئاً استناداً إلى المبدأ العام في انتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ فيما لو إنطبقت عليه شروطه. وفي المقابل فإن بعض القوانين المدنية قد عدت بنص خاص إعسار المستأجر مبرراً لطلب المؤجر أو المستأجر إنهاء عقد الإيجار بتحقيق ضوابط معينة. ومن هذه القوانين، كل من القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري، بينما يلاحظ خلو قانون المعاملات المدنية الإماراتي

(٤٠) د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٣٠١؛ د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص ٥١٣ (الهامش رقم ١٣).

والقانون المدني لكل من الأردن وقطر من نصوص تقر ذلك، وبذلك فإنه يتوجب في ظل هذه القوانين الرجوع بصدد تلك الحالة إلى المبدأ العام في انتهاء عقد الإيجار بالعدر الطارئ للنظر فيما إذا كانت شروطه تنطبق عليها من عدمه. وسنستعرض فيما يأتي الحالتين اللتين يمكن فيهما إنهاء عقد الإيجار لإعسار المستأجر.

الحالة الأولى/ طلب المؤجر فسخ عقد الإيجار لإعسار المستأجر:

لم يعتبر كل من القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري إعسار المستأجر مؤدياً إلى حلول الأجرة التي لم تستحق بعد، إذ تنص المادة (١/٧٨٥) من القانون المدني العراقي على أنه (لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق)، وتقبلها المادة (١/٦٠٣) من القانون المدني المصري.

وقد انقسم الرأي في هذا الشأن إلى اتجاهين، أولهما يرى^(٤١) أن عدم حلول الأجرة التي لم تستحق بإعسار المستأجر يمثل خروجاً على القواعد العامة في سقوط آجال الديون بإشهار إعسار المدين والمقررة بموجب كل من المادة (٢٧٣) والمادة (٢٩٥) من القانون المدني العراقي وكذلك كل من المادة (٢٥٥) والمادة (٢٧٣) من القانون المصري، وإن القانون قد خرج عن القاعدة العامة وعطل أثر الإعسار رافعةً بالمستأجر، ولكنه بالمقابل لم يهدر مصلحة المؤجر في ضمان استحصال الأجرة بإعطائه الحق في طلب فسخ عقد الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل، كما هو الحال في المادة (٢/٧٨٥) من القانون المدني العراقي والتي تنص على أنه (ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار، إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل. وكذلك يجوز للمستأجر الذي لم يرخص له في الإيجار

(٤١) في هذا الاتجاه، ينظر كل من: د. محمد حسين منصور، مصدر سابق، ص ٢٦٨-٢٦٩؛ د. سمير تناغو، مصدر سابق، ص ٣١٥؛ د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص ٧٤٦-٧٤٧؛ د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص ٨٧٦.

أو في التنازل عنه، أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضاً عادلاً) والتي تقابلها المادة (٦٠٣/٢) من القانون المدني المصري.

وفي المقابل هناك من يرى^(٤٢)، ونحن نؤيده في ذلك، أن عدم حلول الأجرة غير المستحقة بإعسار المستأجر لا يمثل خروجاً على القاعدة العامة في سقوط آجال الديون بإشهار إعسار المدين، حيث إن إعسار المستأجر لا أثر له على حلول الأجرة التي لم تستحق بعد بالنظر إلى أن الأجرة تقابل استيفاء منفعة المأجور أو التمكن من استيفائها وإن لم تستوف فعلاً، وإذا لم يستوف المستأجر منفعة المأجور أو لم يتمكن من ذلك فلا تُستحق عليه الأجرة، ومن ثم فإن الأجرة لا تعد ديناً مؤجلاً في ذمته. وفي السياق ذاته هناك^(٤٣) من يستند في تبرير مذهبه بعدم اعتبار عدم حلول الأجرة غير المستحقة بإعسار المستأجر خروجاً على القواعد العامة في سقوط آجال الديون بإشهار إعسار المدين بأن ذلك مما يتفق مع طبيعة عقد الإيجار باعتباره من العقود المستمرة.

وبغض النظر عما تم ذكره أعلاه فإن عدم حلول الأجرة غير المستحقة بإعسار المستأجر قد يؤدي إلى أن تفوت على المؤجر الفرصة لاستحصاها مستقبلاً عندما يحين أجل استحقاقها بالنظر لاحتمال عدم استطاعة المستأجر دفعها، لذلك فقد أعطى القانون الحق للمؤجر في طلب فسخ عقد الإيجار لإعسار المستأجر، ولكنه قيّد ذلك بعدم تقديم تأمينات للمؤجر تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل وذلك في ميعاد مناسب. وهذا ما يظهر بوضوح في نص كل من المادة (٧٨٥/٢) من القانون المدني العراقي والمادة (٦٠٣/٢) من القانون المدني المصري.

ويتضح من النصين السابقين أنه لم يتم تقييد التأمينات المقدمة للمؤجر بكونها

(٤٢) د. محمد ليب شنب، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار، الفقرة ٢١٩ (١٩٦٧)، مشار إليه عند: د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص ٥١٦ (الهامش رقم ١٧).
(٤٣) د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٣٠٢.

[د.علي عادل محمد]

تأمينات عينية أو شخصية، ومن ثم فإنه يجوز أن تكون التأمينات المقدمة تأمينات شخصية كالكفالة الشخصية، أو تأمينات عينية كالرهون، تأمينية كانت أو حيازية، والتي تقدم من الغير في صورة كفالة عينية بالنظر لإعسار المستأجر وعدم تمكنه بالتالي من تقديمها بنفسه. ومسألة كفاية التأمينات المقدمة للمؤجر وعدم كفايتها وكذلك مسألة كونها مقدمة في وقت مناسب من عدمه تبت فيهما المحكمة إن لم يتفق بشأنها المؤجر والمستأجر.

ويلاحظ أن القانون لم يشترط بصدد هذه الحالة وجوب قيام المؤجر بالتنبيه على المستأجر في المواعيد المحددة للتنبيه بالإخلاء، كما لم يشترط القانون أن يكون عقد الإيجار معين المدة، وبذلك فإنه يستوي في انطباق حكم هذه الحالة كون عقد الإيجار معين المدة من عدمه، وإن كان عقد الإيجار غير معين المدة يمكن إنهاؤه بمجرد التنبيه على الطرف المقابل بالإخلاء في المواعيد المبينة لذلك الغرض في القانون ودون الحاجة للاستناد إلى العذر الطارئ وما يتطلب من تحقق شروط معينة. وكذلك فإن القانون لم يعط في هذه الحالة الحق لا للمؤجر ولا للمستأجر في طلب التعويض عن فسخ عقد الإيجار.

يبقى أن نذكر أن الفقهاء والشراح بصورة عامة يبحثون هذه الحالة باعتبارها تطبيقاً تشريعياً لإنهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ^(٤٤)، ولكن هناك من يرى^(٤٥) أن هذه الحالة تطبيق للقواعد العامة في الفسخ لعدم التنفيذ بالنظر إلى أن حق المؤجر في طلب فسخ عقد الإيجار يظهر لعدم تقديم تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل في ميعاد مناسب، وذلك بعكس حالة طلب المستأجر فسخ عقد الإيجار لإعساره والتي تعد تطبيقاً تشريعياً خاصاً لانتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ،

(٤٤) ومن هؤلاء: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص ٨٧٦؛ د. محمد حسين منصور، مصدر سابق، ص ٢٦٩؛ د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص ٧٤٦؛ د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٣٠١-٣٠٢، د. محمود جمال الدين زكي، مصدر سابق، ص ٤٥٨. مع العلم أن هؤلاء يبحثون الموضوع استناداً لما ورد في القانون المدني المصري أو القانون المدني العراقي.
(٤٥) د. سمير تناغو، مصدر سابق، ص ٣١٦.

وتتأتى خصوصيتها من عدم وجوب كون عقد الإيجار معين المدة وعدم وجوب مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء من قبل طالب الفسخ (المؤجر) أو دفعه للتعويض، وذلك على عكس المبدأ العام في انتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ.

ويبدو لنا أن هذا الرأي الثاني يكون دقيقاً فيما لو تطلب القانون في المبدأ العام لانتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ وجوب أن يكون طلب الفسخ مقدماً من قبل من قام به العذر، ولكن الأمر ليس على ذلك المنوال في كل من المادة (١/٧٩٢) من القانون المدني العراقي والمادة (١/٦٠٨) من القانون المدني المصري، وذلك بخلاف المادة (١/٧٩٤) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والمادة (١/٦٣٢) من القانون المدني القطري والمادة (١/٧١٠) من القانون المدني الأردني، والتي يبدو منها بوضوح حصر طلب فسخ عقد الإيجار للعذر الطارئ بمن قام به العذر.

الحالة الثانية: طلب المستأجر فسخ عقد الإيجار لإعساره:

قد لا يطلب المؤجر فسخ عقد الإيجار بالرغم من إعسار المستأجر وعدم تقديمه، في ميعاد مناسب، لتأمينات كافية تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تستحق بعد^(٤٦)، وهنا أجاز القانون للمستأجر المعسر طلب فسخ العقد رفعاً للضرر عنه باعتبار أن الأجرة تعد عبئاً يثقل كاهله^(٤٧).

ولكن حق المستأجر في طلب فسخ عقد الإيجار لإعساره قد قيّد بقيدتين وردا في المادة (٢/٧٨٥) من القانون المدني العراقي والتي تنص على أنه (...) وكذلك يجوز للمستأجر الذي لم يرخص له في الإيجار أو في التنازل عنه، أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضاً عادلاً، والتي تقابلها المادة (٢/٦٠٣) من القانون المدني

(٤٦) وقد لا يقوم المستأجر المعسر بتقديم تأمينات للمؤجر لضمان الأجرة التي لم تستحق بعد بهدف جعل المؤجر يطلب فسخ عقد الإيجار، وبذلك يتخلص المستأجر في هذه الحالة من دفع التعويض العادل للمؤجر، ولكن المؤجر مع ذلك قد لا يقدم على طلب فسخ عقد الإيجار، فيضطر المستأجر في هذه الحالة، للتخلص من عبء عقد الإيجار، إلى طلب فسخ ذلك العقد لإعساره مع دفع تعويض عادل للمؤجر، كما سيتضح لاحقاً.
(٤٧) د. محمود جمال الدين زكي، مصدر سابق، ص ٤٥٨.

المصري. وبناءً على ذلك فإن المستأجر المعسر بإمكانه طلب فسخ عقد الإيجار بالنظر لإعساره إذا تحقق ما يأتي:

أ- أن يكون المستأجر المعسر ممنوعاً من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار، إذ لو كان المستأجر المعسر مرخصاً له في التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن لفقد الفسخ حكمته وامتنع على المستأجر المعسر طلبه^(٤٨) باعتبار أن الترخيص له في ذلك يمكنه من الحصول على ما يعوضه عن الأجرة والوفاء بالتزاماته من خلال قيامه بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار^(٤٩). وهكذا فإن المؤجر لو أراد سلب المستأجر المعسر الممنوع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار حقه في طلب فسخ عقد الإيجار لإعساره فما عليه إلا أن يرخص له في التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار.

ب- قيام المستأجر المعسر بدفع تعويض عادل للمؤجر عن الضرر الذي يلحقه من جراء إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته.

وباعتبار أن هذا التعويض نشأ بمقتضى عقد الإيجار فإن للمؤجر لأجل الحصول على هذا التعويض حق امتياز على المنقولات المملوكة للمستأجر القابلة للحجز والمحصولات الزراعية، والموجودة بالعين المؤجرة، وذلك استناداً إلى المادة (١٣٧٤ / ١) من القانون المدني العراقي والتي تنص على أنه (أجرة المباني والأراضي الزراعية، لثلاث سنوات، أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار، لها جميعاً حق امتياز على ما يكون موجوداً في العين المؤجرة مملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي)، والتي تقابلها المادة (١١٤٣ / ١) من القانون المدني المصري.

وبصدد مفهوم التعويض العادل الذي أوجبه القانون في هذه الحالة، هناك من

(٤٨) المصدر السابق، الصفحة نفسها.

(٤٩) د. محمد حسين منصور، مصدر سابق، ص ٢٦٩.

يرى^(٥٠) أنه تعويض يقدره القضاء مراعيًا في ذلك حالة إعسار المستأجر، ولذلك لا يلزم أن يكون تعويضاً كاملاً يشمل ما لحق المؤجر من خسارة وما فاتته من كسب جرّاء إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته. بينما هناك رأي آخر^(٥١) يرى في التعويض العادل تعويضاً يراعي القضاء في تقديره حالة إعسار المستأجر من ناحية وكذلك الربح الذي فات المؤجر والخسارة التي لحقت به من ناحية أخرى.

ويبدو لنا أن هذين الرأيين لا يختلفان في النتيجة، فسواء راعى القضاء ما لحق المؤجر من خسارة وما فاتته من كسب بسبب إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته لإعسار المستأجر أو لم يراع ذلك، فإن القدر المتيقن بهذا الشأن هو أن القضاء يأخذ في الحسبان ويراعي حالة إعسار المستأجر، وبالتالي فإن التعويض العادل هو في أحسن الأحوال بالنسبة للمؤجر ليس تعويضاً كاملاً ويعتمد مقداره على تقدير القضاء للضرر ولإعسار المستأجر.

والظاهر من نص المادة (٧٨٥/٢) من القانون المدني العراقي والمادة (٢/٦٠٣) من القانون المدني المصري أنه لا يشترط قيام المستأجر المعسر الذي يطلب فسخ عقد الإيجار لإعساره بالتنبيه على المؤجر بمراعاة المواعيد المحددة في القانون للتنبيه بالإخلاء، وأن للمستأجر المعسر طلب فسخ العقد سواء أكان عقد الإيجار معين المدة أم لم يكن كذلك، وإن كان عقد الإيجار غير معين المدة يمكن إنهاؤه بمجرد التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة في القانون لذلك الغرض ودون الحاجة للاستناد إلى العذر الطارئ وما يتطلب من تحقق شروط معينة.

ثالثاً: تغيير المستأجر الموظف أو المستخدم لمحل إقامته بناءً على مقتضيات عمله:

أوردت بعض القوانين المدنية نصوصاً تسمح للمستأجر الموظف أو المستخدم طلب فسخ عقد الإيجار بتحقيق ضوابط معينة فيما لو اقتضى عمله تغيير محل

(٥٠) د. منذر الفضل، د. صاحب الفتاوى، مصدر سابق، ص ٣٢٠.

(٥١) د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص ٥١٧.

إقامته. ومن بين القوانين التي خضعت للمقارنة في هذه الدراسة وأقرت هذا التطبيق التشريعي لإنهاء عقد الإيجار بالعدر الطارئ كل من القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري، إذ تنص المادة (٧٩٣) من القانون المدني العراقي على أنه (يجوز للمستأجر إذا كان موظفاً أو مستخدماً، أو^(٥٢) اقتضى عمله أن يغير موطنه، أن يطلب فسخ إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار محدد المدة، على أن يراعي المواعيد الميينة في المادة ٧٤١). وتقابلها المادة (٦٠٩) من القانون المدني المصري والتي تنص على أنه (يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة. على أن يراعي المواعيد الميينة في المادة ٥٦٣، ويقع باطلاً كل اتفاق على غير ذلك). في حين أن القانون المدني القطري أورد هذا التطبيق بصورة مختلفة عن القانونين المذكورين أعلاه، إذ تنص المادة (٦٣٥) منه على أنه (إذا اقتضى عمل المستأجر أن يغير محل إقامته، جاز له أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه). بينما يلاحظ أن كلاً من القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي لم يضمهما هذه الحالة، وبذلك فإنه في ظل هذين القانونين وأمثالهما يتوجب الرجوع بشأن ما إذا كان تغيير الموظف أو المستخدم لمحل إقامته يعد عذراً طارئاً مسوغاً لإنهاء عقد الإيجار من عدمه إلى المبدأ العام في انتهاء عقد الإيجار بالعدر الطارئ فيما لو انطبقت شروطه.

وبصورة عامة، يمكن أن نورد شروط هذا التطبيق التشريعي الخاص للمبدأ

(٥٢) إن حرف العطف (أو) لا يمكن حمل وجوده في هذا المقام إلا على محمل الخطأ المادي، والأصح أن يكون حرف العطف (الواو) موجوداً بدلاً منه. ويمكن أن نورد ما يأتي في صحة ما ذكرناه:
أ- إن المادة بصياغتها الحالية مشوهة، وذلك لأنه لو قلنا ببقاء حرف العطف (أو) لما كان هناك من داع لذكر عبارة (كان موظفاً أو مستخدماً، أو)، حيث إن كل مستأجر كان يعمل عملاً واقتضى عمله تغيير موطنه، كان له طلب إنهاء عقد الإيجار بتحقيق ضوابط معينة، وكان نص المادة هذه يقترب في التطبيق مع المادة (٦٣٥) من القانون المدني القطري والتي تنص على أنه (إذا اقتضى عمل المستأجر أن يغير محل إقامته، جاز له أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه).

ب- من الواضح أن نص المادة (٧٩٣) من القانون المدني العراقي مأخوذ برمته من نص المادة (٦٠٩) من القانون المدني المصري، ونص هذه المادة الأخيرة واضح في شمول الموظف والمستخدم فحسب بنطاقه.

العام في انتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ على الشكل الآتي:

١- أن يكون المستأجر موظفاً أو مستخدماً. وهذا الشرط واضح في نص كل من المادة (٧٩٣) من القانون المدني العراقي والمادة (٦٠٩) من القانون المدني المصري. ويذهب الفقه في أغلبه^(٥٣) إلى أنه يستوي أن يكون عمل المستأجر في قطاع الدولة أو القطاع الخاص، مادام يعمل لمخدوم له حق نقله من جهة إلى أخرى.

وهناك^(٥٤) من يذهب إلى أنه يجوز كذلك في ظل المادة (٧٩٣) من القانون المدني العراقي أن يكون المستأجر عاملاً وذلك لإتحاد علة الحكم مع حالة الموظف أو المستخدم مادام العامل يعمل لمخدوم له حق نقله من مكان إلى آخر.

ويبدو لنا أن التقيد بنص المادة (٧٩٣) من القانون المدني بصياغته الحالية لا يسعف في شمول العامل بحكمه وإن كانت العلة هي ذاتها في حالة الموظف أو المستخدم. ولكن ذلك لا يمنع المستأجر العامل في حالة نقله بناءً على مقتضيات عمله من جهة إلى أخرى من طلب فسخ عقد الإيجار استناداً للمادة (٧٩٢) من القانون المدني العراقي والمتضمن للمبدأ العام في انتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ فيما لو إنطبقت شروطه.

ويلاحظ أن المادة (٦٣٥) من القانون المدني القطري قد جاءت بصياغة مطلقة من حيث كون المستأجر موظفاً أو نحوه، حيث إن كل ما اشترطته هو كون عمل المستأجر، أي كان ذلك العمل، يقتضي أن يغير موطنه.

٢- أن يكون المأجور مسكناً. حيث لا بد أن يتعلق الأمر بالمكان الذي يسكن فيه المستأجر، أي محل إقامته. وهذا الشرط واضح في نص كل من المادة (٧٩٣)

(٥٣) ينظر على سبيل المثال كل من: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص ٨٧٩؛ د. عباس حسن الصراف، مصدر سابق، ص ٤٣٣؛ د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص ٥٢٩ (الهامش رقم ٤٨)؛ د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص ٧٤٨.
(٥٤) د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص ٥٢٨-٥٢٩ (الهامش رقم ٤٥)؛ د. منذر الفضل، د. صاحب الفتاوى، مصدر سابق، ص ٣٢١.

من القانون المدني العراقي والمادة (٦٠٩) من القانون المدني المصري والمادة (٦٣٥) من القانون المدني القطري.

وبناءً على وجود هذا الشرط فإن المستأجر لا يستفيد من هذا العذر في إنهاء عقد الإيجار لو كان المأجور من المنقولات، أو كان من العقارات التي ليست بمساكن كالأراضي والمخازن والدكاكين على سبيل المثال.

٣- أن يضطر المستأجر إلى تغيير محل إقامته بناءً على مقتضيات عمله، وهذا الشرط يستشف بوضوح من نص كل من المادة (٧٩٣) من القانون المدني العراقي والمادة (٦٠٩) من القانون المدني المصري والمادة (٦٣٥) من القانون المدني القطري.

وبصدد وجوب كون نقل المستأجر قد تم بناءً على مقتضيات عمله. هناك^(٥٥) من يكتفي بالقول إنه لا يحق للمستأجر طلب فسخ عقد الإيجار استناداً إلى هذا العذر إذا كان نقله قد تم بناءً على طلبه، لأنه في هذه الحالة الأخيرة لم يستوجب عمله النقل ولم يضطره إلى ذلك وإنما هو الذي رغب في النقل. وبالمقابل يضيف البعض^(٥٦) إلى ما سبق أنه لا يحق للمستأجر طلب فسخ عقد الإيجار إذا كان نقله قد تم باعتباره جزاءً على خطأ وقع منه.

ويبدو لنا أن ما جاء في القانون المدني لكل من العراق ومصر وقطر من إطلاق بصدد هذه الحالة يستلزم منا القول بأن للمستأجر الحق في طلب فسخ عقد الإيجار إذا اضطره عمله إلى تغيير محل إقامته دون أن يطلب هو ذلك، ويستوي في تقرير حالة الاضطرار كون نقله أمراً عادياً أو جزاءً على خطأ وقع منه. مع العلم أن المستأجر وإن ثبت له الحق في طلب فسخ عقد الإيجار فإن له أن يبقى في

(٥٥) د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٣٠٣؛ د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص ٥٢٩ (الهامش رقم ٤٦).

(٥٦) د. محمود جمال الدين زكي، مصدر سابق، ص ٤٥٩؛ د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص ٧٤٩-٧٥٠؛ د. عباس حسن الصراف، مصدر سابق، ص ٤٣٣؛ د. سمير تناغو، مصدر سابق، ص ٣١٧.

المأجور ولا يطلب فسخ ذلك العقد، حيث إن طلب فسخ العقد هو حق له وبإمكانه عدم استعماله. كما أنه إذا تم نقل الموظف أو المستخدم وأراد هذا الأخير البقاء في ذات المأجور فإنه ليس للمؤجر إرغامه على تخلّيته.

وقد ثار الخلاف حول مفهوم (تغيير الموطن أو محل الإقامة) فيما إذا كان لابد أن يكون نقل المستأجر على الأقل من مدينة إلى أخرى أم أنه لا يشترط ذلك. فهناك^(٥٧) من يبدو من تناوله للموضوع أنه يحرص نطاق تطبيق هذا العذر بنقل المستأجر من مدينة إلى أخرى على الأقل، بينما يذهب الجانب الأكبر من الآراء^(٥٨) باتجاه إعطاء الحق للمستأجر في طلب الفسخ إذا تم نقله بناءً على مقتضيات عمله من مدينة إلى أخرى أو حتى داخل المدينة الواحدة إذا كانت كبيرة وكانت المسافة بين المكان الأول والمكان الثاني كبيرة باعتبار أنه في بعض الأحيان تكون المسافة بين حيين داخل مدينة كبيرة أكبر بكثير من المسافة بين مدينتين.

ويبدو لنا أن النصوص التي أقرت هذا العذر لم تقيد نقل المستأجر بكونه من مدينة إلى أخرى، لذلك فإن ما جاء مطلقاً يسري على إطلاقه مادام لم يرد دليل على تقييده. مع العلم أنه في حالة حدوث نزاع حول كفاية المسافة بين المكانين لمتطلبات تطبيق هذا العذر فإن المحكمة لها السلطة التقديرية في تقرير كفاية المسافة من عدمها.

٤- وجوب كون عقد الإيجار معين المدة. وهذا الشرط واضح في نص كل من المادة (٧٩٣) من القانون المدني العراقي والمادة (٦٠٩) من القانون المدني المصري، بينما لم تنص المادة (٦٣٥) من القانون المدني القطري على هذا الشرط، وبذلك فإن للمستأجر في ظل هذا القانون الأخير طلب فسخ عقد الإيجار بالنظر

(٥٧) د. عباس حسن الصراف، مصدر سابق، ص ٤٣٣؛ د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص ٧٤٩ (الهامش رقم ٨١).

(٥٨) د. عبد الرزاق أحمد السنهاوري، مصدر سابق، ص ٨٧٩؛ د. سمير تناغو، مصدر سابق، ص ٣١٧؛ د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص ٥٣٠؛ د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٣٠٣.

لنقله بناءً على مقتضيات عمله حتى وإن كان العقد غير معين المدة، وذلك على الرغم من أن مثل هذا العقد يمكن إنهاؤه بمجرد مراعاة المواعيد المعينة للتنبيه بالإخلاء استناداً للمادة (٥٨٨) من القانون ذاته والتي تنص على أنه (١) - إذا عقد الإيجار دون تحديد مدة، أو عقد لمدة غير معينة، أو تعذر إثبات مدته، اعتبر الإيجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة . ٢- وينتهي الإيجار بانقضاء هذه المدة إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل نصفها الأخير على ألا يزيد ميعاد التنبيه على ثلاثة أشهر).

ويبدو لنا بهذا الصدد أن ما جاء في كل من القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري أكثر دقة من ما جاء في القانون المدني القطري، وذلك بالنظر إلى أن عقد الإيجار إن كان غير معين المدة لما كان هناك من داع للاستناد إلى العذر الطارئ وما يتطلب من شروط لإنهائه، إذ يكفي المستأجر في هذه الحالة التنبيه على المؤجر بالإخلاء في المواعيد المبينة في القانون لذلك الغرض، وعلى الأخص إذا أدركنا أن القوانين الثلاثة تشترط قيام المستأجر بإجراء التنبيه بالإخلاء لإمكان إنهاء عقد الإيجار بهذا العذر، كما سيتضح في النقطة اللاحقة.

٥- وجوب قيام المستأجر بالتنبيه على المؤجر بالإخلاء في المواعيد المبينة في القانون لذلك الغرض. وهذا الشرط قد نص عليه كل من القانون المدني العراقي (المادة ٧٩٣) والقانون المدني المصري (المادة ٦٠٩) والقانون المدني القطري (المادة ٦٣٦).

وبمنأى عن الشروط المذكورة أعلاه، يلاحظ في كل من القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري والقانون المدني القطري عدم اشتراط قيام المستأجر بدفع التعويض للمؤجر جرّاء إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته على الرغم من أنه كان يستحسن في هذا الفرض إعطاء الحق للمؤجر في الحصول على تعويض عادل من المستأجر باعتبار أن طلب فسخ عقد الإيجار في هذه الحالة قد جاء من طرف

المستأجر ويحقق مصلحته ويضر على الأرجح بمصلحة المؤجر في الوقت ذاته. وأخيراً، يلاحظ أن المادة (٧٩٣) من القانون المدني العراقي والمادة (٦٣٥) من القانون المدني القطري لم يجعلاً من جواز طلب المستأجر إنهاء عقد الإيجار بالنظر لتغيير محل إقامته بناءً على مقتضيات عمله بشروط معينة قاعدةً آمرةً لا يجوز الاتفاق على خلافها، وبذلك فإنه يجوز للمستأجر في ضوء هذين القانونين التنازل عن حقه هذا أو الاتفاق على شروط أخرى لتطبيق هذا العذر، بينما تنص المادة (٦٠٩) من القانون المدني المصري على عدم جواز الاتفاق على خلاف ما جاء فيها، وعدت مثل ذلك الاتفاق باطلاً، الأمر الذي حدا بالبعض^(٥٩) إلى عد ذلك الأمر في غير مصلحة المستأجر الموظف أو المستخدم، على الرغم من أن القانون قد أراد من ذلك حماية المستأجر، ومرد ذلك بحسب هذا الاتجاه هو أن عدم جواز الاتفاق على خلاف ما جاء في المادة (٦٠٩) قد يؤدي بالمؤجرين إلى الإحجام عن تأجير المساكن التي يملكونها إلى الموظفين أو المستخدمين بالنظر إلى كونهم لا يملكون التنازل عن حقهم في طلب إنهاء عقد الإيجار عند نقلهم بناءً على مقتضيات عملهم أو حتى مجرد إجبارهم على دفع التعويض عند طلب إنهاء ذلك العقد.

بصورة عامة، هذه هي التطبيقات التشريعية الخاصة للمبدأ العام في إنهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ. ويجب التنويه في هذا المقام إلى أن هذه التطبيقات لربما قد ركّز عليها المشرع لأنه قد رأى فيها حالات أكثر وقوعاً من غيرها، ولكن مع ذلك فإن المبدأ العام في إنهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ يتيح لطرفي عقد الإيجار طلب إنهاء ذلك العقد بتحقيق شروط معينة ولو لم تكن الحالة من ضمن التطبيقات التشريعية الخاصة لإنهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ.

(٥٩) د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص ص ٧٤٩-٧٥٠ (الهامش رقم ٨٤)؛ د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص ٨٨١؛ د. سمير تناغو، مصدر سابق، ص ٣١٨.

المبحث الثاني نظرية الظروف الطارئة وطبيعة علاقتها بالعذر الطارئ في عقد الإيجار

قد تطرأ على العقود بصورة عامة بعد إبرامها وقبل تمام تنفيذها ظروف استثنائية عامة وغير متوقعة عند التعاقد بحيث يترتب على وجودها جعل تنفيذ الالتزام التعاقدي مرهقاً للمدين ومرتباً لخسارة فادحة بحقه، لذلك فإن القوانين المدنية في دول عدة قد أخذت مثل هذه الحالات بنظر الاعتبار ورتبت عليها آثاراً معينة. وهذا الأمر وإن بدا في ظاهره خروجاً على القوة الملزمة للعقد إلا أنه في حقيقته ليس إلا بياناً لنطاق تلك القوة الملزمة في الظروف غير العادية، وقد أُصطلح على تسميته بنظرية الظروف الطارئة.

ولما كان كل من العذر الطارئ في عقد الإيجار، كما تمت دراسته في المبحث الأول من هذه الدراسة، ونظرية الظروف الطارئة تجمعهما منطلقات واعتبارات معينة، عندئذٍ يحق التساؤل عما إذا كان العذر الطارئ في عقد الإيجار من التطبيقات التشريعية لنظرية الظروف الطارئة أم أن ما بينهما من نقاط اختلاف ما يمنع من الإقرار بذلك.

وبناءً على ذلك، سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، ندرس في أولهما مفهوم نظرية الظروف الطارئة وشروطها وحكمها، فيما سنبحث في المطلب الثاني طبيعة العلاقة بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة.

المطلب الأول

مفهوم نظرية الظروف الطارئة وشروطها وحكمها

تتنفي الحاجة إلى الإطالة في تناول موضوع نظرية الظروف الطارئة، والمعروفة كذلك بنظرية الحوادث الطارئة، بالنظر إلى أن مراجع عديدة قد أفاضت في تناوله وأشبع بحثاً، لذلك فإننا سنركز بشكل موجز على نقاط أساسية فيما يتعلق بنظرية

الظروف الطارئة وذلك ارتباطاً بالهدف من هذه الدراسة في هذا المقام ألا وهو بيان وجه العلاقة بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة. وفيما عدا ذلك فإننا سنكتفي بالإحالة إلى المراجع ذات الصلة تجنباً للخوض في ما لا يمكن أن يوجد بشأنه جديد.

وبناءً على ذلك، سنقسم فيما يأتي دراسة موضوع نظرية الظروف الطارئة إلى عدة نقاط وبشكل موجز:

أولاً: مفهوم نظرية الظروف الطارئة:

الأصل أن العقد هو قانون طرفيه وقانون القاضي، إذ لا قدرة للطرفين على المس بالعقد دون اتفاق بينهما على ذلك، كما أن القاضي ليس بصاحب سلطة في تعديله أو تجاهله. ومع ذلك فإن الظروف الطارئة تستثنى من هذا الأصل، إذ يعطي المشرع للقاضي سلطة الخروج على القوة الملزمة للعقد من خلال تعديله وذلك بتحقيق شروط معينة^(٦٠).

ومفهوم نظرية الظروف الطارئة يقوم على مسألة اختلال التوازن الاقتصادي في العقد في مرحلة لاحقة على تكوينه بحيث يصبح تنفيذ التزام المدين مرهقاً بحقه ويؤدي تنفيذ موجب العقد إلى إلحاق خسارة جسيمة به دون أن يكون تنفيذ ذلك الالتزام مستحيلاً^(٦١). وعندئذ يجوز للقاضي، بتحقيق شروط معينة، وبعد

(٦٠) د. محمد شريف أحمد، مصادر الالتزام في القانون المدني، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، ١٤٧ (١٩٩٩).

وقد تم التأكيد على هذا الأصل في القوانين المدنية بصورة عامة، إذ تنص المادة (١٤٦ / ١) من القانون المدني العراقي على أنه (إذا نفذ العقد كان لازماً. ولا يجوز لأحد العاقدين الرجوع عنه ولا تعديله إلا بمقتضى نص في القانون أو بالتراضي)، كما تنص المادة (١٥٠) من ذات القانون على أنه (١- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. ٢- ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام). وتقابلهما على التوالي المادتان (١/١٤٧) و (١٤٨) من القانون المدني المصري والمادتان (١/١٩٩) و (٢٠٢) من القانون المدني الأردني والمادتان (١/١٧١) و (١٧٢) من القانون المدني القطري والمادتان (١/٢٤٣) و (٢٤٦) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

(٦١) د. منذر الفضل، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني، دراسة مقارنة، ٢٤٦/١ (١٩٩١).

الموازنة بين مصلحة الطرفين، التدخل بتعديل العقد إن اقتضت العدالة ذلك. وأساس إقرار هذه النظرية في القوانين هو مبدأ العدالة في المقام الأول^(٦٢).

وبغض النظر عن المبررات التي تم سوقها في تأييد إقرار نظرية الظروف الطارئة أو في رفضه^(٦٣) فإن هذه النظرية قد أصبحت واقعاً تقره القوانين المدنية في دول عديدة بصورة عامة، وتتأتى أهميتها في كونها ضماناً لأطراف التعاقد في عدم تحميلهم أعباء العقد كاملةً فيما لو استجدت عقب إبرامه ظروف استثنائية عامة لا دور للمدين في حدوثها ولم يكن في وسعه توقعها ولا توقيها، وترتب عليها جعل تنفيذ الالتزام مرهقاً بحقه ومهدداً إياه بخسارة فادحة.

وقد مرت نظرية الظروف الطارئة في نشأتها وتطورها بمراحل عدة إلى أن أصبحت على الصورة التي هي عليها في الوقت الحاضر^(٦٤).

ثانياً: شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة:

إن القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة، وإن اختلفت قليلاً في صياغة النصوص المقررة لمضمون نظرية الظروف الطارئة، إلا أنها في العموم متفقة في الشروط التي قررتها لتطبيق تلك النظرية^(٦٥)، ويمكن إجمال هذه الشروط بصورة

(٦٢) وللتفصيل في أساس إقرار نظرية الظروف الطارئة في القوانين، ينظر كل من: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ١/ ٧٠٨-٧١٠ (٢٠٠٩)؛ د. غازي عبد الرحمن ناجي، التوازن الاقتصادي في العقد أثناء تنفيذه، ٤٢-٤٦ (١٩٨٦).

(٦٣) لتفاصيل مناقشة الفقه تأييداً ورفضاً لنظرية الظروف الطارئة، ينظر: د. غازي عبد الرحمن ناجي، مصدر سابق، ٤٢-٥٠.

(٦٤) ولتفاصيل نشأة نظرية الظروف الطارئة وتطورها، ينظر كل من: د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني، ١/ ٣٣٩-٣٤٠ (١٩٦٣)؛ د. غازي عبد الرحمن ناجي، مصدر سابق، ص ٢٢-٣٠؛ د. محمد شريف أحمد، مصدر سابق، ص ١٤٧-١٤٨.

(٦٥) إذ جاءت المادة (٢/١٤٦) من القانون المدني العراقي بالشكل التالي: (على أنه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي، وإن لم يصبح مستحيلاً، صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للمحكمة بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن تنقص الالتزام المرهق إلى الحد المعقول إن اقتضت العدالة ذلك. ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك)، وتقابلها وتطابقها إلى حد بعيد كل من المادة (٢/١٤٧) من القانون المدني المصري والمادة (٢٠٥) من القانون المدني الأردني والمادة (٢٤٩) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والمادة (٢/١٧١) من القانون المدني القطري.

عامة فيما يأتي:

الشرط الأول: وجود التزام تعاقدى يتباين وقت نشوئه مع وقت تنفيذه:

تنطبق أحكام نظرية الظروف الطارئة على الالتزامات الناشئة عن العقود فحسب، وكل التزام لا ينشأ عن العقد يكون خارجاً عن نطاق تطبيق النظرية^(٦٦). وهذا الأمر واضح في نصوص القوانين الخاضعة للمقارنة في هذه الدراسة والتي سبقت الإشارة إليها، وهي المادة (٢/١٤٦) من القانون المدني العراقي والمادة (٢/١٤٧) من القانون المدني المصري والمادة (٢٠٥) من القانون المدني الأردني والمادة (٢٤٩) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والمادة (٢/١٧١) من القانون المدني القطري.

وفي هذا الصدد لا بد من تحديد طبيعة العقود التي تسري بشأنها أحكام نظرية الظروف الطارئة. فالعقود مستمرة التنفيذ أو عقود المدة والعقود دورية التنفيذ يتباين وقت نشوء الالتزام فيها مع وقت تنفيذه، ولذلك فإنه ليس هناك من شك في انطباق أحكام النظرية في صدها.

أما فيما يتعلق بالعقود فورية التنفيذ، فيلاحظ أن النصوص القانونية المذكورة آنفاً قد وردت مطلقة من كل قيد بشأن طبيعة العقد من حيث المدة، وأنه عند تطبيق النظرية يؤخذ بعين الاعتبار، في هذا المقام، وقت تنفيذ العقد لا طبيعة ذلك العقد، ولذلك فإنه يمكن القول بأن أحكام نظرية الظروف الطارئة تنطبق، فضلاً عن العقود مستمرة التنفيذ والعقود دورية التنفيذ، على ما يأتي^(٦٧):

- ١- عقود فورية التنفيذ اتفق أطرافها على تأجيل تنفيذ الالتزام فيها.
- ٢- عقود فورية التنفيذ تأخر تنفيذ الالتزام فيها لأسباب خارجة عن إرادة أطرافها، كما لو تم الاتفاق في عقد بيع عقار على دفع الثمن عند تسجيل العقار في

(٦٦) د. غازي عبد الرحمن ناجي، مصدر سابق، ص ٦٠.

(٦٧) المصدر السابق، ص ص ٧٤-٧٥.

دائرة التسجيل العقاري، وتأخر ذلك بسبب إجراءات التسجيل. وفضلاً عن هاتين الحالتين، فإنه يمكن القول بأنه حتى لو كان التأخر في تنفيذ الالتزام في العقود فورية التنفيذ راجعاً إلى حكم قضائي بإمهال المدين إلى أجل معين لتنفيذ التزامه (نظرة الميسرة)، فإن الإطلاق في صياغة النصوص المقررة لنظرية الظروف الطارئة يسمح بشموله بنطاق تطبيق النظرية^(٦٨).

وتجدر الإشارة إلى أن تأخر وقت تنفيذ الالتزام العقدي عن وقت نشوئه في العقود فورية التنفيذ ينبغي أن لا يكون مرده تقصير المدين في التنفيذ وإلا لما انطبقت نظرية الظروف الطارئة، حيث لا يسوغ أن يستفيد المدين من تقصيره في أداء ما بذمته من التزام^(٦٩).

وفيما يتعلق بالتساؤل عما إذا كانت نظرية الظروف الطارئة تنطبق بشأن العقود المحددة والعقود الاحتمالية على حد سواء، أم أن مجال انطباقها يقتصر على العقود المحددة فإنه يلاحظ أن النصوص القانونية محل الدراسة والمذكورة آنفاً قد وردت مطلقة عن كل قيد بكون العقد محدداً لكي تنطبق في شأنه نظرية الظروف الطارئة، ولذلك فإن هناك رأياً^(٧٠) يذهب إلى انطباق النظرية على العقود الاحتمالية كانطباقها على العقود المحددة بالنظر لعدم وجود سند قانوني لعدم انطباقها في شأن العقود الاحتمالية، وذلك على أساس أنه رغم انطواء هذه العقود الأخيرة على المخاطرة واحتمال الكسب والخسارة إلا أن تلك المخاطرة تتحدد في ذاتها ومداهها بالظروف التي تبرم هذه العقود في ظلها، وبذلك فإنه إذا طرأت ظروف جديدة استثنائية لم تكن في الحسبان وجعلت تنفيذ الالتزام التعاقدية مرهقاً بحق

(٦٨) د. محمد لبيب شنب، مصادر الالتزام، القاهرة، ٢٥٨-٢٥٩ (١٩٧٦-١٩٧٧). مشار إليه عند د. عصمت عبد المجيد بكر، نظرية الظروف الطارئة ودور القاضي في تطبيقها، ١٨ (١٩٩٣).
(٦٩) د. أمجد محمد منصور، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، ١٧٤ (٢٠٠١)؛ د. غازي عبد الرحمن ناجي، مصدر سابق، ص ٧٦.
(٧٠) د. أمجد محمد منصور، مصدر سابق، ص ١٧٥ والمصادر المشار إليها من قبله.

المدين على نحو يتجاوز بكثير ما يتوقعه الرجل العادي عند إبرام العقد فإنه لا يوجد مبرر قانوني لعدم تطبيق نظرية الظروف الطارئة على العقود الاحتمالية.

وفي المقابل هناك^(٧١) من يرى أن نظرية الظروف الطارئة لا تنطبق إلا في شأن العقود المحددة، وذلك على اعتبار أن الأمر في هذا المقام لا يتصل بإطلاق النص وتقييده قدر اتصاله بطبيعة العقد المرتبط بالأساس الذي تركز عليه النظرية ألا وهو عدم توقع الإرهاق، فحيث يفتقر العقد إلى ذلك العنصر فإن النظرية تفتقد أساس تطبيقها. وحيث إن العقود الاحتمالية (عقود الغرر) تقوم في الأساس على احتمال الكسب والخسارة فإن الإرهاق أمر مرتبط بطبيعة هذه العقود ومتوقع حدوثه من قبل المتعاقدين منذ إبرام العقد، ولذلك فلا مجال لادعاء الغبن، وإن كان فاحشاً، بسبب وقوع حادث طارئ غير متوقع، إذ يجب على المتعاقدين في مثل هذه العقود توقع كافة الحوادث وحتى الاستثنائية منها، أي غير المألوفة وغير المتوقعة والتي قد يترتب عليها أثر كبير في مدى التزامات أحد المتعاقدين.

ويبدو لنا في هذا الشأن، أن النصوص القانونية محل الدراسة والمقررة لنظرية الظروف الطارئة وإن وردت مطلقة عن تقييد العقد بكونه محدداً إلا أن هذا التقييد مما تقتضيه طبيعة العقود الاحتمالية ذاتها، فهذه الأخيرة لا يصح بشأنها إدعاء الغبن وإن كان فاحشاً كونه أمراً متوقعاً، عدا ما ينتج عن التغير أو الاستغلال، وهذا أمر مختلف. وحيث إن غاية تطبيق نظرية الظروف الطارئة هي رفع الإرهاق (أي الغبن الفاحش) عن المتعاقد المعني به بالنظر لكونه غير متوقع، لذلك يبدو لنا أنه من الأصوب القول بعدم انطباق النظرية في شأن العقود الاحتمالية وإلا لإنهدم أساس تطبيق النظرية ولأنهدم، إلى حد بعيد، أساس تقسيم العقود إلى محددة واحتمالية.

وفيما يتعلق بانطباق نظرية الظروف الطارئة على العقود الملزمة للجانبين

(٧١) د. غازي عبد الرحمن ناجي، مصدر سابق، ص ٦١-٦٢.

[د.علي عادل محمد]

والعقود الملزمة لجانب واحد، فإن النصوص القانونية محل الدراسة واضحة في عدم تقييد الالتزام التعاقدي بكونه ناتجاً عن عقد ملزم للجانبين، ولذلك فإن مجال انطباق النظرية يمتد ليشمل العقود الملزمة للجانبين والعقود الملزمة لجانب واحد^(٧٢)، ولا سند للقول بغير ذلك.

وأخيراً، يبقى التساؤل عما إذا كان يتوجب على المدين لتطبيق نظرية الظروف الطارئة إقامة الدعوى قبل تنفيذ الالتزام أم أنه من الممكن كذلك إقامتها بعد تنفيذه له.

وفي الواقع فإن نظرية الظروف الطارئة تنطبق حيث لم ينفذ الالتزام التعاقدي بعد، فلو أن الالتزام قد تم تنفيذه فإن هذا الالتزام يكون قد انقضى ولا سبيل إلى إنقاصه (على الأقل وفقاً للقانون المدني العراقي الذي يقصر حكم النظرية على إنقاص الالتزام المرهق). ولكن مع ذلك فإن المدين الذي يعاني الإرهاق أثناء فترة تنفيذ الالتزام يتوجب عليه اللجوء إلى القضاء طالباً رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول مع الاستمرار في تنفيذ العقد في الوقت ذاته على الرغم من صعوبة هذا الأمر في العقد الفوري مؤجل التنفيذ لأنه لو توقف عن تنفيذ التزامه لما أمكنه المطالبة برفع الإرهاق عنه ولا انحسرت الحماية عنه ولكان من الممكن للطرف المقابل طلب فسخ العقد لعدم التنفيذ مع التعويض إن كان له مقتضى^(٧٣).

الشرط الثاني: وقوع حوادث استثنائية عامة غير متوقعة بعد إبرام العقد وقبل تمام تنفيذه:

ويشترط لتطبيق نظرية الظروف الطارئة، استناداً إلى النصوص القانونية محل الدراسة والتي سبقت الإشارة إليها، أن تطرأ بعد إبرام العقد وقبل تمام تنفيذه حوادث تكون استثنائية وعامة وغير متوقعة. وهذا ما سندرسه فيما يلي. ولكن

(٧٢) المصدر السابق، ص ٦٤.

(٧٣) لتفصيل هذا الموضوع باتجاهيه ينظر: د. عصمت عبد المجيد بكر، مصدر سابق، ص ١٩-٢٤ والمصادر المشار إليها من قبله؛ د. غازي عبد الرحمن ناجي، مصدر سابق، ص ١٧٤-١٧٥ والمصادر المشار إليها من قبله؛ د. منذر الفضل، مصدر سابق، ص ٢٤٨-٢٤٩.

قبل ذلك لا بد أن نتوقف عند حسم الإجابة على التساؤل التالي:

هل يتوجب في الحادث الاستثنائي العام غير المتوقع وغير ممكن الدفع أن يستجد بعد إبرام العقد؟ أم أنه يمكن تطبيق حكم نظرية الظروف الطارئة وإن وجد الحادث قبل ذلك ولكن أطراف التعاقد لم يكونوا على علم به ولم يتوقعوه ولم يكن بإمكانهم دفعه.

في الواقع إن نص المادة (١٤٦/٢) من القانون المدني العراقي^(٧٤) واضح في تطلب كون الحادث طارئاً أي مستجداً في وقوعه بعد إبرام العقد، وكذلك فإن وجود الحادث قبل إبرام العقد وعدم علم أطراف التعاقد به ألصق بنظرية الغلط منه بنظرية الظروف الطارئة^(٧٥)، ومن ثم يكون العقد، فيما لو تحققت شروط الغلط، موقوفاً على إجازة من وقع في الغلط (أو قابلاً للإبطال من قبله أو أن يكون العقد غير لازم بالنسبة إليه، وذلك وفقاً لما يأخذ به كل قانون). وإن كان المتعاقدان على علم بالحادث فلا تتحقق عندئذ شروط الغلط ولما أمكن لأي منهما التمسك بالغلط لأن إبرام العقد على الرغم من العلم بوجود الحادث يُفترض معه الرضا بما يترتب على ذلك العقد من آثار.

١ - أن يكون الحادث استثنائياً:

ويكون الحادث استثنائياً إذا كان مما يندر وقوعه^(٧٦) ولم يألّفه الناس ويكون غير متفق مع السير الطبيعي العادي للامور^(٧٧) بحيث يحق لطرفي التعاقد افتراض عدم تحقق الظرف الطارئ طوال مدة العقد^(٧٨). والحادث الاستثنائي بمعناه الواسع يتحقق سواء أكان مرده إلى الطبيعة كالزلازل والفيضانات أو كان مرده إلى تدخل

(٧٤) وكذلك الحال بالنسبة للنصوص المقابلة له في القوانين الأخرى محل المقارنة في هذه الدراسة والتي سبق ذكرها.

(٧٥) د. غازي عبد الرحمن ناجي، مصدر سابق، ص ٩٩.

(٧٦) د. محمد شريف أحمد، مصدر سابق، ص ١٤٩.

(٧٧) د. عصمت عبد المجيد بكر، مصدر سابق، ص ٢٨.

(٧٨) د. غازي عبد الرحمن ناجي، مصدر سابق، ص ٧٧.

الإنسان كفرض تسعيرة جبرية أو إلغائها أو صدور قوانين معينة لم تكن في حساب الأفراد^(٧٩)، حيث إن نص المادة (٢/١٤٦) من القانون المدني العراقي^(٨٠) قد جاء مطلقاً عن كل قيد بكون الحادث ناتجاً عن فعل الطبيعة أو عدم كونه ناتجاً عن فعل الإنسان أو السلطات العامة في الدولة مادام تنطبق عليه الشروط الأخرى المطلوبة في الحادث من حيث كونه عاماً وغير متوقع وغير ممكن الدفع ويترتب على تنفيذ الالتزام التعاقدي في ظلله الإرهاق بالمدين.

٢- أن يكون الحادث عاماً:

ويكون الحادث عاماً إذا امتد أثره إلى الناس كافة أو إلى طائفة معينة كفة التجارة على سبيل المثال، فلا تطبق نظرية الظروف الطارئة إذا كان الحادث خاصاً بالمدين كإفلاسه^(٨١)، مهما كان أثره والإرهاق الذي سببه للمدين^(٨٢).

وفي الواقع فإن هناك^(٨٣) من لا يستسيغ اشتراط كون الحادث عاماً لتطبيق نظرية الظروف الطارئة ويعتبر ذلك الأمر متنافياً مع الهدف من إقرار هذه النظرية والمتمثل في رفع الإرهاق عن المدين حين تقتضيه العدالة، وذلك على أساس أنه من النادر إجتماع صفتي الاستثناء والعموم في الحادث. ويرد هذا الرأي موقف المشرع هذا إلى الرغبة في التضييق من نطاق تطبيق نظرية الظروف الطارئة تحت تأثير قاعدة (العقد شريعة المتعاقدين)، ومنتقداً إياه بكونه يجعل من المدين دون حماية قانونية خاصة وأنه لا يمكنه التذرع بنظرية القوة القاهرة للتحلل من التزامه لأن الحادث الطارئ لا يؤدي إلى استحالة تنفيذ الالتزام. ويتحجج هذا الرأي بأن عدم اشتراط العمومية في الحادث لا يؤدي إلى الفوضى والاضطراب في المعاملات

(٧٩) د. أمجد محمد منصور، مصدر سابق، ص ١٧٣.

(٨٠) وكذلك الأمر بالنسبة للنصوص المقابلة له في القوانين الأخرى محل المقارنة في هذه الدراسة والتي سبق ذكرها.

(٨١) د. محمد شريف أحمد، مصدر سابق، ص ١٤٩.

(٨٢) د. أمجد محمد منصور، مصدر سابق، ص ١٧٣-١٧٤.

(٨٣) د. غازي عبد الرحمن ناجي، مصدر سابق، ص ٧٩-٨١.

بل تبقى مستقرة لوجود قيود أخرى عديدة يتوجب تحققها في الحادث لتطبيق نظرية الظروف الطارئة كوجوب كونه استثنائياً ولا يمكن توقعه ولا دفعه ومؤدياً إلى إرهاب المدين عند تنفيذ التزامه.

وهناك^(٨٤) من يستند في انتقاده لاشتراط صفة العمومية في الحادث الاستثنائي إلى أن ذلك يجافي المنطق القانوني من حيث طبيعة الحادث والأثر المترتب عليه، وذلك على أساس أن القوة القاهرة يمكن أن تكون حادثة فردية خاصة بالمدين ومع ذلك فهي أشد وطأة من الحادث الطارئ وتجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً وينقضي الالتزام تبعاً لذلك، في حين أن الحادث الطارئ يجعل تنفيذ الالتزام التعاقدية مرهقاً فحسب ومع ذلك يشترط فيه ما لا يشترط في القوة القاهرة. ووفقاً لهذا الرأي فإنه لا مبرر لهذا التشدد في اشتراط كون الحادث الاستثنائي عاماً بالرغم مما قد يقال بأن تنفيذ الالتزام في ظل الظروف الطارئة لا يزال ممكناً في حين أنه يصبح مستحيلاً في حالة القوة القاهرة وينقضي الالتزام بناءً على ذلك.

ويبدو لنا أن المشرع كان من الممكن أن يراعي جانب المدين بعدم اشتراط كون الحادث الطارئ متصفاً بصفة العمومية، دون أن يؤخذ عليه في ذلك، خاصة وأن النصوص المقررة لنظرية الظروف الطارئة تشترط بصورة عامة كون الحادث استثنائياً وغير متوقع ولا يمكن الدفع ومؤدياً إلى تحقق الإرهاب بحق المدين عند تنفيذ الالتزام.

٣- أن يكون الحادث غير متوقع:

ويكون الحادث غير متوقع إذا لم يكن بإمكان الشخص المعتاد من الناس توقعه، وبالتالي فإن المعيار موضوعي^(٨٥)، والمعول عليه في توقع الحادث من عدمه هو وقت إبرام العقد^(٨٦).

(٨٤) د. عصمت عبد المجيد بكر، مصدر سابق، ص ٣٤.

(٨٥) د. أمجد محمد منصور، مصدر سابق، ص ١٧٤.

(٨٦) د. عبد المجيد الحكيم، مصدر سابق، ص ٣٤٢.

ويرجع اعتماد المعيار الموضوعي في توقع الحادث الطارئ إلى تنافي المعيار الشخصي مع العدالة التي هي أساس إقرار نظرية الظروف الطارئة، حيث إن في المعيار الأخير مكافأة للشخص المهمل غير المتبصر على إهماله وعدم تبصره ومعاقبة للشخص الحريص الحازم على حرصه وحزمه^(٨٧).

ويثور التساؤل عما إذا كان يجب أن يكون الحادث غير متوقع في ذاته، أي في طبيعته، أم أنه يكفي بشأنه أن لا يكون متوقعاً في آثاره، كأن يكون الفيضان متوقعاً في ذاته ولكنه لم يكن متوقعاً في شدته أو في مداه.

وبصدد هذه المسألة، هناك^(٨٨) من يرى أن اشتراط عدم كون الحادث متوقعاً في ذاته ينطوي على مجافاة للعدالة وحرمان للمدين من التعويض في كثير من الأحيان، لذلك فإن هذا الرأي يذهب إلى إمكان الاكتفاء بعدم توقع آثار الحادث دون تطلب وجوب عدم توقع الحادث في ذاته، وذلك انسجاماً مع الهدف المقصود من نظرية الظروف الطارئة والمتمثلة في تمكين المتعاقد من الإستمرار في تنفيذ التزامه حتى زوال الحادث الطارئ.

وفي المقابل، هناك^(٨٩) من يرى بحق أن نص الفقرة (٢) من المادة (١٤٦) من القانون المدني العراقي^(٩٠) صريح في اشتراط كون الحوادث غير متوقعة في ذاتها، وأن المشرع لو أراد الاكتفاء بعدم توقع آثار الحادث لما كان أسهل عليه من النص على ذلك بوضوح بدلاً من إضافة عدم التوقع إلى الحادث.

وتتأثر درجة توقع الحادث الطارئ بحالة المتعاقد، فعلى سبيل المثال إذا كان المقاتل في مجال البناء شخصاً واحداً فإنه لا تتاح له الفرص ذاتها لتقدير الحوادث الطارئة والتي تتاح لشركة متخصصة في البناء تمتلك خبراء وفنيين^(٩١).

(٨٧) د. عصمت عبد المجيد بكر، مصدر سابق، ص ٣٦.

(٨٨) د. غازي عبد الرحمن ناجي، مصدر سابق، ص ٨٧-٨٩.

(٨٩) د. عصمت عبد المجيد بكر، مصدر سابق، ص ٣٩.

(٩٠) وكذلك الحال بالنسبة للنصوص المقابلة له في القوانين الأخرى محل المقارنة في هذه الدراسة.

(٩١) قرار محكمة التمييز في العراق المرقم ١٣٧/استئنافية ٨٤/٨٥ في (٩/٢/١٩٨٦) مشار إليه عند د. غازي عبد الرحمن ناجي، مصدر سابق، ص ٨٩.

ويترتب على كون الحادث غير متوقع، أن يكون أيضاً مما لا يستطيع دفعه. فإذا كان الحادث مما يمكن دفعه فإنه يستوي في شأنه أن يكون متوقفاً أو غير متوقع، فلو أن المدين كان بإمكانه دفع ذلك الحادث وتوقي آثاره ولم يفعل فإنه يكون مخطئاً وعليه تحمل نتيجة ذلك الخطأ، ولا يمكنه بالتالي المطالبة بتطبيق نظرية الظروف الطارئة للاستفادة من الحماية المقررة بموجبها^(٩٢). فلو تعهد شخص بتوريد أطعمة ومن ثم حدث فيضان قطع طريق السيارات ولكن خطوط السكك الحديدية بقيت مفتوحة فلا يستفيد المورد من نظرية الظروف الطارئة لإمكانه نقل الأطعمة عن طريق السكك الحديدية^(٩٣).

وإذا كان المعيار المأخوذ به في توقع الحادث الطارئ هو معيار موضوعي فإنه يؤخذ بالمعيار ذاته فيما يتعلق بدفع الحادث، وإذا وقع خلاف حول إمكان دفع الحادث الطارئ من قبل المدين من عدمه قياساً بالشخص المعتاد فإن المحكمة تكون لها السلطة التقديرية في حسم ذلك الأمر باعتباره مسألة وقائع ولا تخضع المحكمة في تقديرها لرقابة محكمة التمييز (النقض).

الشرط الثالث: جعل الحادث تنفيذ الالتزام مرهقاً:

يشترط في تطبيق نظرية الظروف الطارئة أن يترتب على الحادث الطارئ جعل تنفيذ الالتزام التعاقدي مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة دون أن يصبح مستحيلاً. وهذا الشرط واضح في نصوص القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة والتي سبق ذكرها.

وعلى الرغم من أن الظرف الطارئ والقوة القاهرة يشتركان في كونها غير متوقعين وليس بالإمكان دفعهما، إلا أنهما يختلفان في الأثر، فبينما تجعل القوة القاهرة الالتزام مستحيلاً فينقضي، فإن الظرف الطارئ يجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً

(٩٢) د. عصمت عبد المجيد بكر، النظرية العامة للالتزامات، ١/ ٤٢٥ (٢٠١١).

(٩٣) د. عبد المجيد الحكيم، مصدر سابق، ص ٣٤٢.

[د.علي عادل محمد]

فحسب لا مستحيلاً وبذلك يبقى الالتزام ولا ينقضي^(٩٤)، ولكن يترتب أثر معين على ذلك سيأتي ذكره في الفقرة التالية.

ولتحقق الإرهاق لا يكفي مجرد كون تنفيذ الالتزام أكثر كلفة، بل أن الزيادة يجب أن تبلغ الحد الذي تكون فيه خسارة المدين فادحة غير مألوفة في التعامل^(٩٥).

والمعيار الذي يتم به قياس الإرهاق هو معيار موضوعي ينظر فيه إلى الصفقة لا إلى شخص المدين وما لديه من ثروة، فلو تعهد شخص بتوريد سلعة معينة وكان قد خزن كميات منها ثم ارتفعت الأسعار على نحو فاحش، فإن الالتزام يصبح تنفيذه مرهقاً لهذا المورد، ولا ينظر إلى ما لديه من كميات من السلعة، إذ إنه لو لم تكن عنده هذه الكميات لكان مضطراً إلى شرائها من السوق بسعر مرتفع^(٩٦).

وتقدير مدى الإرهاق الذي يصيب المدين جراء الحوادث الطارئة وفقاً للمعيار الموضوعي يدخل في نطاق السلطة التقديرية لقاضي الموضوع، حيث إنه له تقدير الأمور وإعادة النظر في تكوين العقد وفق ضوابط معينة ومعايير موضوعية دون أن يحدد القانون نسباً مئوية أو حدوداً معينة تضيق من نطاق تلك السلطة التقديرية. وللقاضي الاستعانة بجميع وسائل الإثبات لتحديد درجة الإرهاق أو الخسارة أو للتحقق من توفر أي شرط آخر من شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة^(٩٧). وسندرس أثر تحقق نظرية الظروف الطارئة في الفقرة التالية.

ثالثاً: حكم نظرية الظروف الطارئة:

إذا تحققت شروط نظرية الظروف الطارئة ترتب حكمها المنصوص عليه في

(٩٤) د. عبد المجيد الحكيم وآخرون، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، ١/ ١٦٣ (٢٠٠٩).

(٩٥) د. غازي عبد الرحمن ناجي، مصدر سابق، ص ١٠١.

(٩٦) د. عبد المجيد الحكيم وآخرون، مصدر سابق، ص ١٦٣.

(٩٧) د. عصمت عبد المجيد بكر، نظرية الظروف الطارئة ودور القاضي في تطبيقها، مصدر سابق، ص ٥٥ و ص ٦٣.

نصوص القوانين المدنية، حيث جاء في الفقرة (٢) من المادة (١٤٦) من القانون المدني العراقي أنه (... جاز للمحكمة بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن تنقض الالتزام المرهق إلى الحد المعقول إن اقتضت العدالة ذلك. ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك). في حين أنه جاء في الفقرة (٢) من المادة (١٤٧) من القانون المدني المصري أنه (... جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك)^(٩٨).

ومن الواضح أن القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة متفقة، بصورة عامة، على أن ترتيب حكم نظرية الظروف الطارئة إنما هو جوازي للقضاء، وإن لجأ إليه كان عليه في ذلك مراعاة الموازنة بين مصلحة الطرفين وأن تقتضي العدالة أعمال حكم النظرية^(٩٩).

واستناداً للفقرة (٢) من المادة (١٤٦) من القانون المدني العراقي فإنه من الجائز للمحكمة بعد تحقق شروط نظرية الظروف الطارئة وضوابطها أن (تنقص الالتزام المرهق إلى الحد المعقول)، وذلك بخلاف نصوص القوانين الأخرى محل المقارنة في هذه الدراسة والتي أجازت للمحكمة أن (ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول).

وفي الواقع فإن إعطاء القاضي سلطة رد الالتزام إلى الحد المعقول فيه توسيع لدور القضاء والذي قد يتمثل في إنقاص التزام المدين إلى الحد المعقول للتخفيف من إرهاقه أو زيادة التزام الدائن، كما أنه من الممكن تصور قيام القضاء بوقف

(٩٨) ويقارب هذا النص، ما جاء في الفقرة (٢) من المادة (١٧١) من القانون المدني القطري، وكذلك ما ورد في المادة (٢٠٥) من القانون المدني الأردني والمادة (٢٤٩) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي. (٩٩) وعلى الرغم من أن الفقرة (٢) من المادة (١٤٧) من القانون المدني المصري والفقرة (٢) من المادة (١٧١) من القانون المدني القطري قد جاءتا خاليتين من تقييد ترتيب حكم نظرية الظروف الطارئة بوجوب اقتضاء العدالة ذلك، إلا أن ذلك لا يقدر في وجوب اقتضاء العدالة لترتيب حكم النظرية وعلى الأخص إذا أدركنا أن أساس إقرار هذه النظرية في القوانين إنما يرجع لمبدأ العدالة.

[د.علي عادل محمد]

تنفيذ الالتزامات مؤقتاً حتى زوال الظرف الطارئ^(١٠٠). ولكن يلاحظ أن ما جاء في القانون المدني العراقي فيه تقييد لدور القضاء في هذا الصدد^(١٠١)، حيث لم يعط القانون للقضاء إلا سلطة إنقاص الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ولذلك لا يمكن للقضاء في العراق، في ضوء صراحة نص القانون ووضوحه، الحكم بزيادة الالتزام المقابل للالتزام المرهق. وهذا مما يؤخذ على ما ورد في القانون المدني العراقي، وذلك أن رفع الإرهاق عن المدين قد يتحقق بإنقاص الالتزام المرهق أو بزيادة الالتزام المقابل للالتزام المرهق أو بمجرد وقف تنفيذ العقد إذا كان الظرف وقتياً ويُتوقع زواله بعد فترة وجيزة. فعلى سبيل المثال، إذا نقصت في السوق كميات المواد التي يلزم المدين بتوفيرها بحيث لا يسع المدين توفير الكمية المطلوبة فإن الحل المناسب لذلك يتمثل في إنقاص الكمية التي يجب توفيرها، في حين أنه لو زادت أسعار تلك المواد دون أن تنقص كمياتها في السوق فإن الحل المناسب لذلك قد يتمثل في رفع السعر مع إبقاء الكمية الواجب توفيرها كما هي، كما أن طبيعة الظرف الطارئ الوقتية قد لا توجب إنقاص الكمية ولا زيادة السعر، بل قد يفي بالغرض مجرد وقف تنفيذ العقد مدة من الزمن لحين زوال الظرف الطارئ ومن ثم تنفيذ الالتزام كما هو.

ويتوجب على القاضي عند الحكم برد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، سواء بإنقاص الالتزام المرهق أو بزيادة الالتزام المقابل للالتزام المرهق، أن يكون ذلك مقتصرًا على الوقت الحاضر دون مجاوزته إلى المستقبل كونه غير معروف، وقد

(١٠٠) د. محمد شريف أحمد، مصدر سابق، ص ١٥٠. وللمزيد من التفاصيل عن كيفية إنقاص الالتزام المرهق وزيادة الالتزام المقابل له ووقف تنفيذ العقد، ينظر: د. عصمت عبد المجيد بكر، نظرية الظروف الطارئة ودور القاضي في تطبيقها، مصدر سابق، ص ٧٤-٩٥. ودور القاضي في ترتيب حكم نظرية الظروف الطارئة يختلف عن دوره المألوف، حيث إنه لا يقتصر على تفسير العقد، وإنما يتجاوزها إلى تعديله. ينظر: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول، مصدر سابق، ص ٧٢٨-٧٢٩.

(١٠١) وهناك من يفضل بحق تعبير (رفع الإرهاق) على تعبير (تنقص الالتزام) الوارد في الفقرة (٢) من المادة (١٤٦) من القانون المدني العراقي، ينظر: د. عبد المجيد الحكيم وآخرون، مصدر سابق، ص ١٦٣.

يزول الظرف الطارئ فيعود العقد إلى ما كان عليه قبل الحكم بتعديله ومن وقت زوال ذلك الظرف^(١٠٢).

والملاحظ أن القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة لم تجز للقضاء فسخ العقد في حالة الظروف الطارئة^(١٠٣) وإنما اكتفت بالنص على جواز تدخل القاضي بتعديل العقد وفق الضوابط التي ذكرناها.

كما أن هذه القوانين قد اتفقت على جعل حكم نظرية الظروف الطارئة من النظام العام ولم تجز بالتالي الاتفاق مقدماً على ما يخالفه وجعلت مثل تلك الاتفاقات باطلة إن وجدت. ولكن إذا اتفق المتعاقدان بعد حدوث الظروف الطارئة على تحمل المدين وحده الالتزام المرهق رغم كونه على بينة من وجود تلك الظروف فإن الاتفاق يكون صحيحاً، حيث لا يحاط حينئذٍ بشبهة الضغط على المدين^(١٠٤)، ولا يكون بالتالي لهذا الأخير رفع الدعوى للمطالبة بتطبيق حكم نظرية الظروف الطارئة.

(١٠٢) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول، مصدر سابق، ص ٧٢٧.

(١٠٣) هناك من يرى أنه يمكن للقاضي في ضوء القانون المدني العراقي الحكم بفسخ العقد في حالة الظروف الطارئة، ووفقاً لهذا الرأي فإنه يمكن ذلك للقاضي على الرغم من إغفال نص الفقرة (٢) من المادة (١٤٦) من ذلك القانون الإشارة إلى إمكان الحكم بفسخ العقد، ويبرر هذا الرأي مذهبه بأن هناك عقوداً معينة إذا ما اختل التوازن الإقتصادي فيها بين طرفيها فإن تعديل العقد لا يجدي نفعاً. ويضرب هذا الرأي مثلاً بعقد التوريد إذا ما ارتفعت أسعار المواد المستوردة ارتفاعاً باهظاً. ينظر: د. منذر الفضل، مصدر سابق، ص ٢٤٨.

ويبدو لنا عدم إمكان التسليم بهذا الاتجاه، فنص الفقرة (٢) من المادة (١٤٦) من القانون المدني العراقي واضح وهو لا يعطي القاضي الحكم بفسخ العقد في حالة الظروف الطارئة، ثم أن مواجهة حالة ارتفاع أسعار المواد المستوردة ارتفاعاً باهظاً أو غيرها من حالات الظروف الطارئة يمكن أن تتم، كما ذكرنا ذلك سابقاً، بإنقاص الالتزام المرهق أو زيادة الالتزام المقابل له أو وقف تنفيذ العقد مدة من الزمن، هذا مع ملاحظة أن صياغة الفقرة (٢) من المادة (١٤٦) من القانون المدني العراقي لا تجيز للقاضي الحكم بزيادة الالتزام المقابل للالتزام المرهق، وقد سبق أن ذكرنا ذلك.

(١٠٤) د. عبد المجيد الحكيم، مصدر سابق، ص ص ٣٤٥-٣٤٦. ولربما أنه من المستغرب أن القانون لم يميز الاتفاق مقدماً على خلاف حكم نظرية الظروف الطارئة رغم أن هذه الظروف تجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً فحسب، في حين أن القانون يميز الاتفاق مقدماً على تحمل المدين تبعة القوة القاهرة على الرغم من أن هذه الأخيرة أشد وطأة على المدين وتجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً. لتفصيل هذا الموضوع والمبررات التي سبقت في بيانه والرد على تلك المبررات، ينظر: د. غازي عبد الرحمن ناجي، مصدر سابق، ص ص ١٨٠-١٨٣.

المطلب الثاني طبيعة العلاقة بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة

لم يبق في هذه الدراسة إلا تحديد طبيعة العلاقة بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة وذلك بالاستناد إلى ما تم ذكره فيما سبق عن مفهوم كل منهما لكي يتحدد في ضوء ذلك ما إذا كان العذر الطارئ في عقد الإيجار في حقيقته ليس إلا تطبيقاً تشريعياً عادياً أو خاصاً لنظرية الظروف الطارئة، أم أن الأمر ليس على ذلك النحو.

ويجب في هذا المقام التنبيه إلى أن استجلاء طبيعة العلاقة بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة سيرتكز، فيما يتعلق بالعذر الطارئ في عقد الإيجار، على المبدأ العام وليس على التطبيقات التشريعية لذلك المبدأ، وذلك على اعتبار أن المبدأ العام هو الأصل، والذي من الممكن أن ينطبق على أي ظرف تنطبق عليه شروط معينة، بعكس التطبيقات التشريعية للعذر الطارئ والتي لا تنطبق إلا بصدد حالات خاصة محددة.

وفي الواقع، لم يتفق الرأي في الفقه على طبيعة العلاقة بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة. ونتولى فيما يلي بيان ذلك لبنني عليه في كشف طبيعة تلك العلاقة. وبصورة عامة فإنه باستقراء آراء فقهاء وشرح القانون في هذا الصدد، يمكن أن نحدد اتجاهاتهم في النقاط التالية:

أولاً: اتجاه لا يظهر على نحو واضح في تناوله للموضوع ما إذا كان العذر الطارئ في عقد الإيجار من التطبيقات التشريعية لنظرية الظروف الطارئة من عدمه، وذلك بالرغم من إيراد هذا الاتجاه لاختلافات بين مفهوم العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة^(١٠٥)، متمثلة باشتراط العمومية في الحادث

(١٠٥) ومن هذا الاتجاه، ينظر: د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص ٥٢٥-٥٢٨؛ د. علي هادي العبيدي، مصدر سابق، ص ٣٦٣.

الطارئ وعدم إمكان فسخ العقد في نظرية الظروف الطارئة، وعدم اشتراط العمومية في الظرف الطارئ وإمكان فسخ العقد في العذر الطارئ في عقد الإيجار.

ثانياً: اتجه يذهب إلى أن العذر الطارئ في عقد الإيجار ليس إلا تطبيقاً تشريعياً خاصاً لنظرية الظروف الطارئة. وكونه تطبيقاً خاصاً مرجعه أنه يختلف عنها في بعض التفاصيل^(١٠٦). والظاهر أن هذا الاتجاه هو الغالب في الفقه. وأغلب من يأخذون بهذا الاتجاه يركزون في بيان الاختلاف بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة على نقطتي الاختلاف المذكورتين في الاتجاه السابق.

ثالثاً: اتجه يذهب إلى أن العذر الطارئ في عقد الإيجار، في ضوء القانون المدني العراقي، تطبيق تشريعي عادي لنظرية الظروف الطارئة، وأنه ليس تطبيقاً خاصاً لها. ويستند هذا الرأي في دعم مذهبه إلى أنه استناداً للقانون المدني العراقي يتوجب في إنهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ قبل انتهاء مدته أن يكون الظرف خطيراً وغير متوقع وإن لم يتطلب القانون في الظرف أن يكون عاماً، وإن القانون المدني العراقي لم يجعل الحاجة الشخصية للمتعاقد من حيث المبدأ عذراً طارئاً مسوغاً لإنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، وهذا ينطبق على كساد التجارة أيضاً^(١٠٧).

ومن الواضح أن هذا الرأي يقرب بين مفهوم كل من العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة لتبرير القول بأن المفهوم الأول ليس إلا تطبيقاً تشريعياً عادياً للمفهوم الثاني، وأنه لا يصح حتى القول بأنه تطبيق تشريعي خاص. وفي سبيل تبرير مذهبه أوجب هذا الرأي في العذر الطارئ في عقد الإيجار أن يكون الظرف خطيراً وغير متوقع. وفي الواقع، وكما ذكرنا في المبحث الأول

(١٠٦) ومن هذا الاتجاه، ينظر: د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص ٧٣٩؛ د. سمير تناغو، مصدر سابق، ص ٣٠٧؛ د. عباس العبودي، مصدر سابق، ص ٣١٢؛ د. عصمت عبد المجيد بكر، نظرية الظروف الطارئة ودور القاضي في تطبيقها، مصدر سابق، ص ٩٧؛ د. محمد حسين منصور، مصدر سابق، ص ٢٦٦؛ د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٢٩٦.
(١٠٧) ينظر: د. عباس حسن الصراف، مصدر سابق، ص ٤٢٩-٤٣١.

من هذه الدراسة، لا سند للقول بوجوب كون العذر الطارئ في عقد الإيجار ظرفاً خطيراً وغير متوقع في ظل القانون المدني العراقي، بل أنه حتى في ظل القوانين المقارنة التي تشترط في العذر الطارئ في عقد الإيجار أن يكون ظرفاً خطيراً وغير متوقع، لا يمكن القول بأن العذر الطارئ في عقد الإيجار إنما هو تطبيق تشريعي عادي لنظرية الظروف الطارئة، وذلك لوجود اختلافات أخرى عديدة من حيث عدم اشتراط عمومية الظرف الطارئ في الأول واشتراطها في الثانية وإمكان فسخ العقد في الأول وعدم إمكان ذلك في الثانية، فضلاً عن اختلافات أخرى كثيرة سيرد ذكرها لاحقاً.

رابعاً: اتجاه يذهب إلى أن العذر الطارئ في عقد الإيجار يعد تطبيقاً تشريعياً لنظرية الظروف الطارئة، وذلك دون تحديد ما إذا كان التطبيق عادياً أم خاصاً. ومن الواضح أن هذا الاتجاه متأثر تماماً بما ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني المصري والواردة في مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري^(١٠٨).

ومن هذا الاتجاه يبرر رأي^(١٠٩) ما يذهب إليه، في ضوء القانون المدني المصري، بأن اختلاف العذر الطارئ في عقد الإيجار عن نظرية الظروف الطارئة في بعض التفاصيل لا يمنع إطلاقاً من أن يكون النص الوارد في العذر الطارئ في عقد الإيجار تطبيقاً تشريعياً للنص المقرر لنظرية الظروف الطارئة، حيث إن الاختلاف ينحصر في مسألتين؛ أولاهما: هي عدم اشتراط كون الحادث عاماً في العذر

(١٠٨) ومن هذا الاتجاه، ينظر: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السادس، مصدر سابق، ص ٨٥٧؛ د. برهام محمد عطاءالله، مصدر سابق، ص ٢٧١ (الهامش). وبالرغم من أن هذا الاتجاه قد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني المصري والواردة في مجموعة الأعمال التحضيرية لذلك القانون، إلا أننا لا نلزم بما ورد في تلك المذكرة، بل أننا في استجلاء العلاقة بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة لابد أن نستند إلى اعتبارات موضوعية مستمدة من تحليل مواطن التشابه والاختلاف بين المفهومين، وهذا ما سنقوم به في هذه الدراسة. (١٠٩) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السادس، مصدر سابق، ص ٨٥٧-٨٥٩.

الطارئ في عقد الإيجار بخلاف الحال في نظرية الظروف الطارئة، وثانيتها هي أن حكم تحقق العذر الطارئ في عقد الإيجار هو إمكان فسخ العقد، في حين أن حكم تحقق نظرية الظروف الطارئة هو تعديل العقد من خلال رد الالتزام المهرق إلى الحد المعقول. واستناداً لهذا الرأي فإن الأمر لا يعدو أن يكون التطبيق التشريعي قد وسّع من نظرية الظروف الطارئة، فهو تطبيق تشريعي لم يلتزم حدود المبدأ، وإنه ليس بدعاً خروج التطبيق التشريعي عن المبدأ العام في بعض التفصيلات، حيث إن التطبيق التشريعي لمبدأ سبق وأن قرره المشرع مبدأ عاماً قد يكون الغرض منه تحديداً هو إدخال بعض التعديلات على المبدأ العام، ولذلك يعتمد المشرع بما له من سلطان إلى إدخال تلك التعديلات في التطبيق التشريعي ولا يترك ذلك الأمر لتطبيق القضاء والفقه. ثم إن نقطتي الاختلاف بين التطبيق التشريعي والنص العام ليستا بذات خطر ولا تغيران من طبيعة نظرية الظروف الطارئة. وإن شرط كون الظرف الطارئ عاماً ليس من مستلزمات نظرية الظروف الطارئة إذ إن الأصل في هذه النظرية هو عدم وجود ذلك الشرط، وأنه لم تتم إضافته إلى النص التشريعي إلا في مرحلة متأخرة، ثم إن إغفال المشرع له في العذر الطارئ في عقد الإيجار إنما هو رجوع لأصل نظرية الظروف الطارئة وقد وجد المشرع أنه من الصواب الرجوع إليه. فضلاً عن ذلك فإنه ليس صحيحاً القول بأنه في العذر الطارئ في عقد الإيجار يجوز، خلافاً لنظرية الظروف الطارئة، إنهاء عقد الإيجار وعدم الاقتصار على رد الالتزام المهرق إلى الحد المعقول، وذلك لأن المشرع، فيما يتعلق بالعذر الطارئ في عقد الإيجار، لم يجز للطرف الذي يطلب الفسخ التحلل من العقد دون تحمل نصيبه من الخسارة، حيث أوجب على هذا الطرف مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء (وفي هذا إبقاء لعقد الإيجار في جزء من مدته قد يصل مع ما انقضى من المدة قبل العذر إلى استغراق نسبة كبيرة من مدة عقد الإيجار الأصلية) وتعويض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً (وفي هذا استكمال لتحميل

الطرف المرهق نصيبه من الخسارة)، وبذلك فإن الجزاء الموضوع في العذر الطارئ في عقد الإيجار هو ذاته المقرر في نظرية الظروف الطارئة والمتمثل في رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول وتحميل كلا الطرفين نصيبه العادل من الخسارة.

ومن الواضح أن هذا الرأي محاولة لتقريب مفهوم العذر الطارئ في عقد الإيجار ومفهوم نظرية الظروف الطارئة لتسويغ القول بأن الأول تطبيق تشريعي للثاني وإن كانت هذه المحاولة قد أغفلت نقاط اختلاف أخرى كثيرة بين المفهومين سنتعرض إليها لاحقاً، كما أن محاولة التقريب في ذاتها، فيما يتعلق بعمومية الظرف من عدمها وإمكان الفسخ من عدمه، لا يمكن الركون إليها وذلك لأن الثابت على الأقل في القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة هو اشتراط كون الظرف الطارئ عاماً لتحقيق نظرية الظروف الطارئة مع عدم اشتراط ذلك في تحقق حكم العذر الطارئ في عقد الإيجار، ولو أن المشرع وجد أنه لم يكن صائباً في اشتراط كون الظرف الطارئ عاماً في النص العام (والمقصود به من قبل ذلك الرأي هو النص المقرر لنظرية الظروف الطارئة) فأغفله في التطبيق (والمقصود به من قبل ذلك الرأي هو النص المقرر للعذر الطارئ في عقد الإيجار) لما كان هناك موجب للإبقاء على ذلك الشرط في نظرية الظروف الطارئة أيضاً في الصياغة النهائية، إذ لم يكن ذلك صعباً على المشرع ولكنه مع ذلك أبقى عليه بما يدل على إرادته في ذلك. وفيما يتعلق بالفسخ، فإنه ثابت فيما يتعلق بالعذر الطارئ في عقد الإيجار ولم يثبت فيما يتعلق بنظرية الظروف الطارئة قطعاً، وأنه لا يقدر في ثبوت الفسخ في العذر الطارئ في عقد الإيجار ولا يغير من مفهومه اشتراط المشرع مراعاة مواعيد معينة للتنبيه بالإخلاء من قبل من يطلب الفسخ وإلزام هذا الأخير بدفع التعويض للطرف المقابل، وأن هذا قطعاً لا يجعل من الفسخ تعديلاً للعقد.

خامساً: اتجه يذهب إلى أن مبدأ انتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ يعد مبدأ

خاصاً له شروط خاصة مختلفة، وهو يختلف عن نظرية الظروف الطارئة وشروطها، وأنه لا أدل على ذلك من وجود فروقات واضحة بين المفهومين والتي تعد اختلافات أساسية لا يمكن معها القول بأن العذر الطارئ في عقد الإيجار تطبيق تشريعي لنظرية الظروف الطارئة. واستناداً لهذا الاتجاه فإن أهم ما يختلف فيه المفهومان يتمثل باشتراط العمومية في الحادث الطارئ استناداً لنظرية الظروف الطارئة وعدم اشتراطها في العذر الطارئ في عقد الإيجار، وإمكان إنهاء الإيجار في هذا الأخير وعدم إمكان ذلك استناداً لنظرية الظروف الطارئة بل الاقتصار فيها على تعديل العقد ومن ثم ضرورة تنفيذه^(١١٠).

وبعد عرض هذه الاتجاهات في بيان العلاقة بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة، وقبل بيان ما يترأى لنا أنه الاتجاه الأقرب للصواب، يبدو لنا أن بناء مثل ذلك الرأي لا بد أن يقوم على توصيف دقيق لنقاط الالتقاء والافتراق بين مفهومي العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة للانطلاق من ذلك إلى بيان وجه العلاقة بينهما بأسلوب قائم على اعتبارات موضوعية. وهذا ما سنتولاه فيما يلي.

١ - نقاط التشابه بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة:

إن أبرز ما يمكن أن يشار إليه باعتباره من نقاط التلاقي بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة يتمثل باختصار فيما يلي^(١١١):

(١١٠) ومن هذا الاتجاه، ينظر: د. سعيد مبارك وآخرون، مصدر سابق، ص ٣٤٣ (مع الهامش رقم ١ مكرر)؛ د. منذر الفضل، د. صاحب الفتاوى، مصدر سابق، ص ٣٢٣ (مع الهامش رقم ٢).
(١١١) ونستند في هذا المقام في العذر الطارئ في عقد الإيجار إلى المبدأ العام دون اعتبار لتطبيقاته، كما أننا حتى في المبدأ العام سنركز دراستنا على أهم ما تتلاقى فيه القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة، وننأى قدر الإمكان عن ما تختلف بصدده تلك القوانين. وينطبق هذا الأمر على شرط (عدم توقع الظرف الطارئ)، حيث إن القوانين محل المقارنة لم تتفق بصدده، فالقانون المدني العراقي والقانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي لم تشترط كون الظرف الطارئ غير متوقع، في حين أن القانون المدني المصري والقانون المدني القطري قد اشترطا عدم كون الظرف الطارئ متوقعاً. ولذلك فلا نأخذ هذا الشرط بعين الاعتبار عند بيان نقاط التشابه ولا حتى عند بيان نقاط الاختلاف بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة.

أ- إن كلاً منهما ينحصر مجال تحققه بعقود يتباين وقت إبرامها مع وقت تنفيذها. وهذا يظهر بوضوح في العذر الطارئ الذي يقتصر مجال انطباقه على عقد الإيجار، وهذا الأخير بدوره عقد يتباين وقت إبرامه مع وقت تنفيذه. ونظرية الظروف الطارئة، كما ظهر ذلك بوضوح من تناولنا السابق لها، من شروط تحققها وجود الزام تعاقدية يتباين وقت نشوئه مع وقت تنفيذه.

ب- لتحقيق كل منهما لا بد من أن يطرأ بعد إبرام العقد ظرف جديد لم يكن موجوداً وقت إبرامه. وبعبارة أخرى فإن الظرف في كل منهما يجب أن يكون طارئاً مستجداً بعد إبرام العقد. ولعل هذا يظهر بوضوح في وصف كل من (العذر في عقد الإيجار) و (الظرف في نظرية الظروف).

ج- إن كلاً منهما يقوم في أساسه على ما يقتضيه مبدأ العدالة^(١١٢). حيث إن العدالة هي التي تقتضي إمكان فسخ عقد الإيجار في حالة العذر الطارئ، وهي التي تقتضي كذلك جواز تدخل القاضي بتعديل العقد في حالة نظرية الظروف الطارئة.

ث- إن كلاً منهما يجعل تنفيذ موجب العقد في ظله مرهقاً للمتعاقد لا مستحيلاً. ومقتضى هذا أن المتعاقد تلحق به خسارة فادحة بتنفيذه موجب العقد في وجود العذر الطارئ أو الظرف الطارئ. وقد ظهر ذلك بوضوح عند دراسة شروط كل من العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة.

٢- نقاط الاختلاف بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة:

إن أهم ما يمكن أن يتم تحديده باعتباره من نقاط الاختلاف بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة يتمثل فيما يلي^(١١٣):

(١١٢) د. عصمت عبد المجيد بكر، نظرية الظروف الطارئة ودور القاضي في تطبيقها، مصدر سابق، ص ١٠٣.

(١١٣) جريباً على ما إنتهجنه في تحديد نقاط التشابه فإننا في بيان مواطن الاختلاف بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة سنتجاوز ذكر ما اختلفت بشأنه القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة في صدد المبدأ العام للعذر الطارئ في عقد الإيجار وإن كانت نقاط معينة منها مهمة، وهذا الأمر ينطبق على كل مما يلي:

أ- إنها مختلفان في المحل الذي يقع عليه الظرف الطارئ، إذ إنه في نظرية الظروف الطارئة يقع الظرف الطارئ على محل الالتزام ذاته، كحالة ارتفاع أثمان السلع المتعاقد على تواريخها أو انخفاضها. أما في العذر الطارئ في عقد الإيجار فإن الأصل هو أن الظرف الطارئ يصيب أحد المتعاقدين بحيث يكون بقاء العقد مضرًا به، ومن ذلك على سبيل المثال، حالة إفلاس المستأجر^(١١٤).

ب- إنها مختلفان من حيث اشتراط العمومية في الظرف الطارئ من عدمه، حيث إن القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة متفقة فيما بينها على اشتراط كون الحادث الطارئ في نظرية الظروف الطارئة حادثاً عاماً وبالمعنى الذي بيناه آنفاً عند دراسة شروط هذه النظرية، في حين أن القوانين ذاتها متفقة على عدم اشتراط كون الظرف الطارئ في العذر الطارئ في عقد الإيجار عاماً وإمكان كونه ظرفاً شخصياً خاصاً بالمستأجر أو المؤجر.

ت- يُشترط في الحادث الطارئ استناداً لنظرية الظروف الطارئة أن يكون

- عدم توقع الظرف الطارئ، حيث إن القانون المدني المصري والقانون المدني القطري، وكما ذكرنا ذلك سابقاً، يشترطان كون الظرف الطارئ غير متوقع، بينما لا يُشترط ذلك في كل من القانون المدني العراقي والقانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي.
 - عدم إمكان دفع الظرف الطارئ، وهذا مرتبط بالضرورة بتوقع الظرف الطارئ الذي اختلفت القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة بشأنه كما وضحنه في النقطة السابقة. إذ أنه متى ما وجب في الظرف الطارئ أن يكون غير متوقع فإنه يجب أن يكون غير ممكن الدفع، وإلا فإنه يستوي أن يكون متوقعاً أو غير متوقع.
 - كون العقد محدد المدة، حيث ظهر جلياً أن القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري يشترطان كون عقد الإيجار محدد المدة، في حين أن القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني القطري قد جاءت خالية من اشتراط ذلك.
 - كون الظرف الطارئ خطيراً، حيث لم يشترط ذلك إلا القانون المدني المصري، في حين جاءت القوانين الأخرى محل المقارنة في هذه الدراسة خالية من اشتراط ذلك.
 - مراعاة مواعيد معينة (والمقصود بها مواعيد التنبيه بالإخلاء)، حيث أوجب كل من القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري والقانون المدني القطري مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء لإمكان ترتب أثر العذر الطارئ في عقد الإيجار، بينما خلا كل من القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي من وجوب مراعاة مواعيد معينة لذلك الغرض.
 - كون المتعاقد الذي يرفع الدعوى هو من تحقق في حقه الظرف الطارئ ويصيبه الإرهاق بتنفيذ ما يقتضيه العقد، حيث أوجب ذلك كل من القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني القطري، في حين أن وجوب ذلك غير واضح في كل من القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري.
- (١١٤) د. عصمت عبد المجيد بكر، نظرية الظروف الطارئة ودور القاضي في تطبيقها، مصدر سابق، ص ١٠٣-١٠٤.

استثنائياً بالمعنى الموضح آنفاً في موضعه، بينما لا يُشترط إطلاقاً كون الظرف استثنائياً في العذر الطارئ في عقد الإيجار.

ث- إن أثر تحقق العذر الطارئ في عقد الإيجار هو أنه يجوز للمتعاقد طلب فسخ العقد، في حين أنه في نظرية الظروف الطارئة يقتصر الأثر على جواز تدخل القاضي بتعديل العقد، كما أنه قد يكتفي القاضي بوقف تنفيذ العقد مدة من الزمن إذا كان الظرف الطارئ وقتياً ويُتوقع زواله بعد فترة وجيزة. وهذا الأمر متفق عليه في القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة.

ج- إن القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة مجمعة على وجوب قيام من يطلب فسخ عقد الإيجار بتعويض الطرف الآخر، وإن اختلفت في وصف التعويض بكونه عادلاً من عدمه. في حين أنه في نظرية الظروف الطارئة لا يُلزم الطرف الذي يصيبه الإرهاق بتنفيذ موجب العقد والذي يطلب تعديل العقد بدفع التعويض للطرف المقابل، حيث إن العقد يبقى ويقتصر الأمر على إعادة التوازن الذي اختل في التزامات طرفي العقد، ولا يستقيم هذا مع إلزام من يطلب تعديل العقد بدفع التعويض.

ح- إن العذر الطارئ في عقد الإيجار بشروطه التي سبق أن ذكرناها وحكمه الأنف الذكر إنما ينحصر مجال تطبيقه، وكما هو واضح من التسمية، بعقد الإيجار دون غيره، في حين يتسع مجال تطبيق نظرية الظروف الطارئة ليشمل العقود التي يتباين وقت إبرامها مع وقت تنفيذها وبالكيفية التي تم ذكرها عند دراسة الشرط الأول من شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة.

خ- إذا تحققت شروط العذر الطارئ في عقد الإيجار، كان للمتعاقد رفع الدعوى وطلب فسخ العقد. وفي هذا الشأن فإن القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة، باستثناء القانون المدني القطري، لم تجعل مسألة فسخ العقد جوازية للقضاء. في حين أنه إذا تحققت شروط نظرية الظروف الطارئة وقام المتعاقد الذي

يصيبه الإرهاق بتنفيذ موجب العقد برفع الدعوى وطلب تعديل العقد، فإن الأمر جوازي للقضاء في الحكم بذلك من عدمه. وهذا الأمر قد أجمعت عليه القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة.

د- في المبدأ العام لانتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ، يمكن لطرفي التعاقد الاتفاق مقدماً على خلاف ما جاء في النص القانوني المقرر له من حكم، حيث لم يرد في القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة ما يدل على عدم جواز الاتفاق على ذلك، إذ إن النصوص المقررة للمبدأ العام في انتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ في تلك القوانين لم ترد بصيغة أمرة. أما فيما يتعلق بنظرية الظروف الطارئة، فقد رأينا أن القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة قد أجمعت على كون حكم هذه النظرية من النظام العام ولم تجز الاتفاق مقدماً على ما يخالفه.

هذه بصورة عامة هي نقاط التشابه والاختلاف بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة، على الأقل في ضوء القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة. ويلاحظ ابتداءً أن ما بينهما من نقاط اختلاف يتجاوز نقاط الالتقاء الموجودة بينهما، ومع ذلك فإنه يبدو لنا أن التعويل على طبيعة نقاط الالتقاء والاختلاف لا عددها لبناء الرأي حول طبيعة العلاقة بينهما هو الطريق الأصوب. وفي الواقع فإن مواضع الاختلاف أكثر من تلك التي ذكرناها إلا أننا، وكما ذكرنا ذلك في موضع سابق، لم نوردها بالنظر إلى عدم اتفاق جميع القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة بشأنها، ولكي يكون توصيفنا للعلاقة بين مفهوم كل من العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة في ضوء نقاط التشابه والاختلاف قائماً على أساس سليم. وبالرغم من ذلك فإنه حتى لو اكتفينا بما أوردناه من نقاط اتفاق واختلاف بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة لاتضح لنا أن نقاط الالتقاء فضلاً عن قلتها فإن جُلّها نقاط غير مؤثرة في تكوين القناعة بأن العذر الطارئ في عقد الإيجار إنما هو تطبيق تشريعي

- لنظرية الظروف الطارئة، وينطبق ذلك الأمر تحديداً على ما يلي:
- انحصار مجال تطبيق كل منهما على عقود يتباين وقت إبرامها مع وقت تنفيذها.
 - وجوب أن تطرأ في كل منهما ظروف جديدة لم تكن موجودة وقت إبرام العقود.
 - إن كلاهما يقوم في أساسه على مبدأ العدالة.
- فنقاط التشابه هذه وإن تباينت في أهميتها إلا أنها بصورة عامة لا تدخل في صلب العناصر المؤثرة في استجلاء طبيعة العلاقة بين كل من المفهومين. وبيان ذلك أنها وإن كانا يلتقيان في انحصار مجال انطباقهما على عقود يتباين وقت إبرامها مع وقت تنفيذها فإن العذر الطارئ ينحصر مجال انطباقه، وفق المبدأ العام الذي قرره النصوص القانونية المذكورة سابقاً، بعقد الإيجار دون غيره. وكذلك فإن المفهومين وإن كان يتوجب فيهما أن يطرأ ظرف جديد لم يكن موجوداً وقت إبرام العقد فإن مجرد ذلك لن يكون مؤثراً إزاء إدراكنا أنها مختلفان في المحل الذي يقع عليه ذلك الظرف وفي عمومية الظرف من عدمها وفي استثنائيته من عدمها، بل وحتى في ما يرتبه وجود الظرف من أثر. وكذلك فإنه بصدد كون مفهومي العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة يقومان في أساسهما على مبدأ العدالة فإن ذلك ليس حاسماً في إدراك طبيعة العلاقة بين المفهومين وعلى الأخص أنه من المعلوم أن ذلك الأمر غير منحصر بمفهوم العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة، وأن مبدأ العدالة أساس لإقرار العديد من المفاهيم والأحكام في نصوص القوانين، ولا يصح القول أن المفاهيم التي يكون مبدأ العدالة مجرد أساس لإقرارها في القوانين تكون دوماً في بعضها تطبيقات تشريعية للبعض الآخر.
- وفي الواقع فإن ما لا يمكن التغاضي عنه من بين نقاط الالتقاء بين العذر

الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة هو أن كلاً منهما يؤدي إلى تحقق الإرهاق بتنفيذ ما يوجبه العقد. ولكن يثور التساؤل هنا عما إذا كان مجرد وجود هذا التشابه كافياً للقول بأن العذر الطارئ في عقد الإيجار هو من التطبيقات التشريعية لنظرية الظروف الطارئة أم لا. وهنا يبدو لنا أن الإجابة على ذلك ينبغي أن تتم في ضوء إدراك أهم ما يختلف بشأنه المفهومان.

وقد ظهر من خلال إيرادنا السابق لنقاط الاختلاف بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة، وعلى غرار ما ذكرناه في نقاط التشابه، أن من بينها أموراً لا يمكن التعويل عليها بالنظر لعدم كونها عوامل أساسية في تبيان طبيعة العلاقة بين المفهومين. ولعل ذلك ينطبق على كل مما يلي:

- الاختلاف في المحل الذي يقع عليه الظرف.

- الاختلاف في وجوب دفع التعويض.

- الاختلاف في نطاق العقود التي ينطبق عليها كل من المفهومين.

فمواضع الاختلاف هذه، على أهميتها، ليست حاسمة في عدم اعتبار العذر الطارئ في عقد الإيجار تطبيقاً تشريعياً لنظرية الظروف الطارئة. فبخصوص الاختلاف في المحل الذي يقع عليه الظرف الطارئ فإنه توصيف مجرد للظرف أكثر من كونه نقطة ارتكاز جوهرية في عدم اعتبار العذر الطارئ في عقد الإيجار تطبيقاً تشريعياً لنظرية الظروف الطارئة. وفيما يتعلق بوجوب دفع التعويض فإنه مما تقتضيه طبيعة الحكم في كل من المفهومين، إذ إنه في العذر الطارئ في عقد الإيجار يقوم أحد الطرفين بطلب فسخ العقد والتحلل منه نهائياً لذلك فلا مانع من إلزامه بدفع التعويض للطرف المقابل، وهذا ما أقرته القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة، بينما يقتصر الأثر في نظرية الظروف الطارئة على طلب المتعاقد المرهق تعديل العقد، وحيث إن العقد يبقى وينفذ فلا موجب لإلزام المتعاقد

المرهق بدفع التعويض بل إن إلزامه بذلك لا يكون أمراً منطقياً بالنظر إلى أن الهدف هنا هو رفع الإرهاق عنه لا تحميله بدفع التعويض، وهذا ما أقرته القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة. وفيما يتعلق بانحصار نطاق انطباق العذر الطارئ على عقد الإيجار فحسب وشمول نظرية الظروف الطارئة بصورة عامة للعقود التي يتباين وقت إبرامها مع وقت تنفيذها وبالكيفية الموضحة آنفاً، فإن ذلك لازم في الأساس لاعتبار أحد المفهومين (والمقصود به هو العذر الطارئ في عقد الإيجار) تطبيقاً تشريعياً للمفهوم الآخر (والمقصود به هو نظرية الظروف الطارئة) وبعبكسه لما ثار الشك مطلقاً في كون أحد المفهومين تطبيقاً تشريعياً للمفهوم الآخر.

ولكن في المقابل فإن نظرية الظروف الطارئة تختلف عن العذر الطارئ في عقد الإيجار في جوانب أخرى لا يمكن تجاوزها، وتتمثل باختلافات في صميم الشروط اللازمة لتحقيق كل منهما كاشتراط العمومية واشتراط الاستثنائية في الظروف الطارئة وعدم اشتراطها في الأعذار الطارئة في عقد الإيجار، واختلافات أخرى متعلقة بأثر تحقق كل منهما، كما كان فسخ عقد الإيجار وعدم كون ذلك أمراً جوازياً للقضاء في العذر الطارئ، والاقتصار على تعديل العقد أو حتى مجرد وقف تنفيذه مدة من الزمن وكون ذلك أمراً جوازياً للقضاء في نظرية الظروف الطارئة.

وفضلاً عن ذلك فإن حكم العذر الطارئ في عقد الإيجار غير متعلق بالنظام العام وغير مقرر بقاعدة أمره لذلك فمن الممكن الاتفاق مقدماً على ما يخالفه، في حين أن حكم نظرية الظروف الطارئة متعلق بالنظام العام وهو مقرر بقاعدة أمره لذلك لا يمكن الاتفاق مقدماً على ما يخالفه، ولعل ذلك مرجعه اختلاف نظرة القانون ذاته لكل من العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة وإلا لما كان هناك من داعٍ للتمييز بينهما على هذا النحو.

والواضح من العرض أعلاه أن من بين الاختلافات الموجودة بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة توجد أمور جوهرية متصلة بشروط كل منهما وحكمهما فضلاً عن أمور أخرى، وهي أكثر على نحو واضح مما يجمع بين المفهومين وإن كان المفهومان يجمعهما في التسمية لفظة (الطارئة) والتي قد تساعد على الالتباس ظاهرياً بينهما أو التقرير بكون أحدهما تطبيقاً تشريعياً للآخر.

وبناءً على ذلك فإنه يبدو لنا على الأقل في ضوء القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة أنه لا يستقيم القول ولا يمكن الإقرار بكون العذر الطارئ في عقد الإيجار تطبيقاً تشريعياً لنظرية الظروف الطارئة، وبغض النظر عن نوع التطبيق في حد ذاته، بل أنه مبدأ مستقل في وجوده عن نظرية الظروف الطارئة، تميزهما عن بعضهما شروط كل منهما في جلّها وكذلك حكمهما وأمور جوهرية أخرى تعرضنا لها على نحو مفصل. وفي المقابل فإن الحالات التي اعتُبرت تطبيقات تشريعية خاصة للمبدأ العام في العذر الطارئ في عقد الإيجار وإن كانت مختلفة عن المبدأ العام في العذر الطارئ إلا أن مجال الاختلاف لم يتجاوز الأمور غير الجوهرية (كوجوب دفع التعويض من قبل طالب الفسخ من عدمه أو وجوب كون عقد الإيجار محدد المدة من عدمه أو وجوب مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء من قبل طالب الفسخ من عدمه) بل اقتصر عليها، ولذلك لا تخرج تلك الحالات عن كونها تطبيقات تشريعية للمبدأ العام في العذر الطارئ في عقد الإيجار وإن كانت تعد تطبيقات خاصة وليست عادية بالنظر لوجود تلك الاختلافات غير الجوهرية بينهما.

الخاتمة

نختم هذه الدراسة ببيان عدة استنتاجات تم التوصل إليها في ثناياها وعدة توصيات إرتأينا تقديمها فيما يتعلق بموضوعات منها، ونحيل في غيرها من الاستنتاجات والتوصيات إلى ما تم ذكره في مواضعها من هذه الدراسة.

أولاً: الاستنتاجات:

١- إن مفهوم العذر الطارئ في عقد الإيجار والقائم على أساس مبدأ العدالة لا يتوضح إلا ببيان شروطه وكذلك بيان أثر تحقق العذر الطارئ في مضمون عقد الإيجار والتزامات طرفيه. فالعذر الطارئ ظرف يظهر في عقد الإيجار بعد إبرامه، ولكي يترتب أثر معين عليه وفقاً للقانون فإنه لابد من تحقق شروط معينة فيه. ولم تتفق القوانين المقارنة في شروط تحقق العذر الطارئ في عقد الإيجار ولا فيما يترتب على تحقق تلك الشروط من أثر.

٢- يجب لتحقيق العذر الطارئ في عقد الإيجار أن تحدث ظروف من شأنها جعل تنفيذ عقد الإيجار مرهقاً للمؤجر أو للمستأجر سواء من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه. والإرهاق الذي يقع فيه أحد المتعاقدين مؤداه وقوع خسارة فادحة به لو استمر في تنفيذ موجب العقد إلى نهاية مدته، ومحكمة الموضوع هي المختصة بتقدير تحقق الإرهاق من عدمه. والمعيار الذي يقاس به الإرهاق هو معيار موضوعي بحيث ينظر فيه إلى عقد الإيجار ذاته وليس إلى مجمل ما للمتعاقد الذي يصيبه الإرهاق من أموال.

٣- إن كلاً من المادة (١/٧١٠) من القانون المدني الأردني والمادة (١/٧٩٤) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والمادة (١/٦٣٢) من القانون المدني القطري والمقررة للمبدأ العام في انتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ واضحة الدلالة في وجوب كون من يطلب إنهاء العقد هو الطرف الذي قام به ذلك العذر ويترتب على تنفيذ موجب عقد الإيجار تحقق الإرهاق بحقه. في حين أن المادة (١/٧٩٢)

من القانون المدني العراقي والمادة (٦٠٨ / ١) من القانون المدني المصري والمقررتين للمبدأ العام في انتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ لا يستشف منهما على نحو واضح وجوب كون طالب الفسخ استناداً للعذر الطارئ هو الطرف الذي قام به العذر، وإنما يفهم من مطلق نص المادتين المذكورتين أن طلب إنهاء عقد الإيجار يمكن أن يتم من أي من طرفي العقد بشروط معينة حتى لو كان طالب الفسخ ليس هو من قام به العذر الطارئ.

٤- يوجب القانون المدني لكل من العراق ومصر وقطر قيام طالب فسخ عقد الإيجار بالمبدأ العام في العذر الطارئ بتعويض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً بهدف إقامة التوازن بين مصلحة طرفي عقد الإيجار. وهذا التعويض العادل لا يكون بالضرورة تعويضاً كاملاً، بل هو تعويض يراعي القاضي في تقديره تقسيم الخسارة بين الطرفين تقسيماً عادلاً بمراعاة ظروف كل حالة. وفي المقابل فإن القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي لم يوجبا في ذلك التعويض أن يكون عادلاً بالمفهوم أعلاه، وإنما أوجبا قيام طالب الفسخ بضمان ما ينشأ عن الفسخ من ضرر للمتعاقد الآخر في الحدود التي يقرها العرف.

٥- إذا كانت القاعدة هي عدم انتهاء عقد الإيجار بموت أحد المتعاقدين أو كليهما، فإن هذه القاعدة ليست أمرة، إذ يجوز الاتفاق في عقد الإيجار على انتهائه بموت المؤجر أو المستأجر بالرغم من عدم انتهاء مدة العقد. وفضلاً عن ذلك فإن القوانين المدنية بصورة عامة قد خرجت عن تلك القاعدة في حالات معينة بالنسبة لموت المستأجر فقط.

٦- إن القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة لم تورد نصوصاً في جعل إعسار المؤجر عذراً طارئاً يتيح للمؤجر أو للمستأجر طلب إنهاء عقد الإيجار بسببه إلا إذا تم اعتبار ذلك عذراً طارئاً استناداً إلى المبدأ العام في انتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ فيما لو انطبقت عليه شروطه. وفي المقابل فإن هناك قوانين، كالقانون

المدني العراقي والقانون المدني المصري، قد عدت بنص خاص إعسار المستأجر مبرراً لطلب المؤجر أو المستأجر إنهاء عقد الإيجار بتحقيق ضوابط معينة. في حين خلا قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني لكل من الأردن وقطر من نصوص تقرر ذلك، وبذلك فإنه يتوجب في ظل هذه القوانين الرجوع بصدد تلك الحالة إلى المبدأ العام في انتهاء عقد الإيجار بالعدر الطارئ للنظر فيما إذا كانت شروطه تنطبق عليها من عدمه.

٧- إن عدم حلول الأجرة غير المستحقة بإعسار المستأجر لا يمثل خروجاً على القاعدة العامة في سقوط آجال الديون بإشهار إعسار المدين، حيث إن إعسار المستأجر لا أثر له على حلول الأجرة التي لم تستحق بعد بالنظر إلى أن الأجرة تقابل استيفاء منفعة المأجور أو التمكن من استيفائها وإن لم تستوف فعلاً، وإذا لم يستوف المستأجر منفعة المأجور أو لم يتمكن من ذلك فلا تستحق عليه الأجرة، ومن ثم فإن الأجرة لا تعد ديناً مؤجلاً في ذمته.

٨- لم يتفق الرأي في الفقه على طبيعة العلاقة بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة، فهناك اتجاه لا يظهر فيه على نحو واضح ما إذا كان العذر الطارئ في عقد الإيجار من التطبيقات التشريعية لنظرية الظروف الطارئة من عدمه. وهناك اتجاه يذهب إلى أن العذر الطارئ في عقد الإيجار ليس إلا تطبيقاً تشريعياً خاصاً لنظرية الظروف الطارئة، وكونه تطبيقاً خاصاً مرجعه أنه يختلف عنها في بعض التفاصيل. بينما يذهب اتجاه آخر إلى أن العذر الطارئ في عقد الإيجار، في ضوء القانون المدني العراقي، تطبيق تشريعي عادي لنظرية الظروف الطارئة، وأنه ليس تطبيقاً خاصاً لها. في حين يذهب اتجاه آخر إلى أن العذر الطارئ في عقد الإيجار يعد تطبيقاً تشريعياً لنظرية الظروف الطارئة، وذلك دون تحديد ما إذا كان التطبيق عادياً أم خاصاً. كما يذهب اتجاه إلى أن مبدأ انتهاء عقد الإيجار بالعدر الطارئ يعد مبدأ خاصاً له شروط خاصة مختلفة، وهو يختلف عن

نظرية الظروف الطارئة وشروطها، ويدل على ذلك وجود فروقات واضحة بين المفهومين والتي تعد اختلافات أساسية لا يمكن معها القول بأن العذر الطارئ في عقد الإيجار تطبيق تشريعي لنظرية الظروف الطارئة.

٩- إن بين العذر الطارئ في عقد الإيجار ونظرية الظروف الطارئة اختلافات معينة في أمور جوهرية، منها على سبيل المثال، ما يتعلق بإشتراط أو عدم اشتراط العمومية والاستثنائية في الظرف وإمكان فسخ العقد من عدمه، وهي أكثر على نحو واضح مما يجمع بين المفهومين، ولذلك فإنه يبدو لنا على الأقل في ضوء القوانين محل المقارنة في هذه الدراسة أنه لا يمكن الإقرار بكون العذر الطارئ في عقد الإيجار تطبيقاً تشريعياً لنظرية الظروف الطارئة، وبغض النظر عن نوع التطبيق في حد ذاته، بل أنه مبدأ مستقل في وجوده عن نظرية الظروف الطارئة، تميزهما عن بعضهما شروط كل منهما في جلّها وكذلك حكمهما وأمر جوهرية أخرى.

ثانياً: التوصيات:

١- إن القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري وإن إشتراطاً في المبدأ العام لانتفاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ وجوب كون العقد محدد المدة إلا أنه في تطبيقات تشريعية معينة أوردتها عن ذلك المبدأ قد أغفلا اشتراط كون عقد الإيجار محدد المدة، وبذلك فإنهما يتيحان في تلك الحالات انتفاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ وإن كان غير محدد المدة، وذلك بالرغم من أنه يمكن في هذه الحالة الأخيرة إنهاء عقد الإيجار بمجرد التنبيه على الطرف الآخر بمراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في القانون ودون الحاجة للاستناد إلى العذر الطارئ وما يتطلب من إجراءات والتي منها أيضاً التنبيه على الطرف الآخر بمراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء، وبالتالي فإنه لا يعقل لمن يريد إنهاء عقد الإيجار أن يلجأ إلى العذر الطارئ إذا كان له أن ينهي بطريقه أيسر وأقل تطلباً للجهد والنفقة. لذلك فإنه

يبدو لنا أن تلك الحالات لا تمثل واقعاً سليماً في نصوص القانونين، ولذلك فإنه من الأولى بالمشروع تدارك تلك الثغرة من خلال اشتراط كون عقد الإيجار محدد المدة، وينطبق هذا الأمر تحديداً على النصوص الآتية:

أ- الفقرة (٢) من المادة (٧٨٣) من القانون المدني العراقي والتي نصي بأن يتم تعديلها ليكون نصها على الشكل التالي: (ومع ذلك إذا مات المستأجر، جاز لورثته، إذا كان الإيجار محدد المدة، أن يطلبوا فسخ العقد....).

ب- الفقرة (٢) من المادة (٦٠١) من القانون المدني المصري والتي نصي بأن يتم تعديلها ليكون نصها على الشكل التالي: (ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته، إذا كان الإيجار معين المدة، أن يطلبوا إنهاء العقد....).

ت- الفقرة (٢) من المادة (٧٨٩) من القانون المدني العراقي، والتي نصي بأن يتم تعديلها ليكون نصها على الشكل التالي: (إذا كان الإيجار محدد المدة واتفق المتعاقدان على أنه يجوز للمؤجر أن يفسخ العقد....).

ث- المادة (٦٠٧) من القانون المدني المصري، والتي نصي بأن يتم تعديلها ليكون نصها على الشكل التالي: (إذا كان الإيجار معين المدة واتفق المتعاقدان على أنه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد....).

٢- وما قيل بشأن القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري يصح بصدد القانون المدني القطري، بل إن هذا القانون الأخير لا يسلم من الانتقاد حتى في المبدأ العام لانتهااء عقد الإيجار بالعدر الطارئ، وذلك لأن المادة (٦٣٢) منه والتي تقرر المبدأ العام في انتهاء عقد الإيجار بالعدر الطارئ قد قيّدت بالمادة (٦٣٦) والتي توجب على من يطلب إنهاء العقد وجوب مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء المنصوص عليها في المادة (٥٨٨) من القانون ذاته، وذلك على الرغم من عدم اشتراط المادة (٦٣٢) لوجوب كون عقد الإيجار معين المدة. وينسحب ذات الأمر على نص كل من المادة (٦٣١) والمواد (٦٣٣-٦٣٥). ولذلك فإننا نوصي

بتعديل النصوص التالية في القانون المدني القطري:

أ- المادة (٦٣١) لتكون على الشكل التالي: (إذا كان الإيجار معين المدة واتفق المتعاقدان على أنه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد....).

ب- الفقرة (١) من المادة (٦٣٢) لتكون على الشكل التالي: (إذا كان الإيجار معين المدة وجدت لأحد طرفي العقد ظروف غير متوقعة....).

ت- الفقرة (٢) من المادة (٦٣٣) لتكون على الشكل التالي: (ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته، إذا كان الإيجار معين المدة، أن يطلبوا إنهاء العقد....).

ث- المادة (٦٣٤) لتكون على الشكل التالي: (إذا كان الإيجار معين المدة ولم يكن قد عقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر....).

ج- المادة (٦٣٥) لتكون على الشكل التالي: (إذا كان الإيجار معين المدة واقتضى عمل المستأجر....).

٣- ضرورة تعديل الفقرة (٢) من المادة (٧٠٩) من القانون المدني الأردني والتي تنص على أنه (إلا أنه يجوز لورثة المستأجر فسخ العقد إذا أثبتوا أن أعباء العقد قد أصبحت بسبب وفاة مورثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم أو تتجاوز حدود حاجاتهم)، والفقرة (٢) من المادة (٧٩٣) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والتي تنص على أنه (إلا أنه يجوز لورثة المستأجر طلب إنهاء العقد إذا أثبتوا أن أعباء العقد قد أصبحت بوفاة مورثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم أو تتجاوز حدود حاجتهم)، وذلك لأنه يلاحظ عليهما عدم الدقة في الصياغة بالنظر إلى أن عبارة (تتجاوز حدود حاجاتهم) وعبارة (تجاوز حدود حاجتهم) قد وردتا في القانونين المذكورين، على التوالي، وهما تعودان إلى (أعباء العقد) أي التزاماته،

وهذا مما لا يمكن تصوره، حيث إن المأجور هو الذي يتجاوز حدود حاجتهم، لذلك فإنه من الضروري أن يكون النصان على الشكل التالي:

أ- الفقرة (٢) من المادة (٧٠٩) من القانون المدني الأردني: (.... تتحملها مواردهم أو أن المأجور قد أصبح يتجاوز حدود حاجاتهم).

ب- الفقرة (٢) من المادة (٧٩٣) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي: (.... تتحملها مواردهم أو أن المأجور قد أصبح يتجاوز حدود حاجتهم).

٤- وجوب تعديل المادة (٧٩٣) من القانون المدني العراقي والتي تنص على أنه (يجوز للمستأجر إذا كان موظفاً أو مستخدماً، أو اقتضى عمله أن يغير موطنه، أن يطلب فسخ إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار محدد المدة، على أن يراعي المواعيد المبينة في المادة ٧٤١) لتكون على الشكل التالي:

(يجوز للمستأجر إذا كان موظفاً أو مستخدماً، واقتضى عمله أن يغير موطنه، أن يطلب). فحرف العطف (أو) لا يمكن حمل وجوده في هذا المقام إلا على محمل الخطأ المادي، والأصح أن يكون حرف العطف (الواو) موجوداً بدلاً منه. ومما يدل على ذلك أن المادة بصياغتها الحالية مشوهة، وذلك لأنه لو قلنا ببقاء حرف العطف (أو) لما كان هناك من داع لذكر عبارة (كان موظفاً أو مستخدماً، أو)، حيث إن كل مستأجر كان يعمل عملاً واقتضى عمله تغيير موطنه، كان له طلب إنهاء عقد الإيجار بتحقيق ضوابط معينة. ثم أنه من الواضح أن نص المادة (٧٩٣) من القانون المدني العراقي مأخوذ برمته من نص المادة (٦٠٩) من القانون المدني المصري، ونص هذه المادة الأخيرة واضح في شمول الموظف والمستخدم فحسب بنطاقه.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- ١- د. أجمد محمد منصور، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، عمان: الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع (٢٠٠١).
- ٢- د. برهام محمد عطاالله، الوسيط في قانون إيجار الأماكن، بلا بلد النشر: مؤسسة الثقافة الجامعية (بلا سنة النشر).
- ٣- د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، بيروت: الدار الجامعية للطباعة والنشر (١٩٨٤).
- ٤- د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع-الإيجار-المقاول، دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية، عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع (١٩٩٧).
- ٥- د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبید الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، البيع-الإيجار-المقاول، طبعة منقحة، القاهرة: العاتك لصناعة الكتاب (٢٠٠٧).
- ٦- د. سليمان مرقس، شرح القانون المدني، الجزء الثالث، العقود المسماة، المجلد الثاني، عقد الإيجار، الطبعة الرابعة، بلا بلد النشر: بلا اسم الناشر (١٩٨٥).
- ٧- د. سمير تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، الاسكندرية: منشأة المعارف (٢٠٠٨).
- ٨- د. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، الطبعة الأولى، عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع (٢٠٠٩).
- ٩- د. عباس حسن الصراف، شرح عقدي البيع والإيجار في القانون المدني

- العراقي، بغداد: مطبعة الأهالي (١٩٥٦).
- ١٠- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول، المجلد الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية (٢٠٠٩).
- ١١- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السادس، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية (٢٠٠٩).
- ١٢- د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني، الجزء الأول، في مصادر الالتزام مع المقارنة بالفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، بغداد: شركة الطبع والنشر الأهلية (١٩٦٣).
- ١٣- د. عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، الجزء الأول، في مصادر الالتزام، الطبعة الثالثة، القاهرة: العاتك لصناعة الكتاب (٢٠٠٩).
- ١٤- د. عصمت عبد المجيد بكر، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، أربيل: منشورات جامعة جيهان الخاصة (٢٠١١).
- ١٥- د. عصمت عبد المجيد بكر، نظرية الظروف الطارئة ودور القاضي في تطبيقها، بغداد: دار الحرية للطباعة (١٩٩٣).
- ١٦- د. علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، الطبعة الأولى، عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع (٢٠٠٩).
- ١٧- د. غازي عبد الرحمن ناجي، التوازن الاقتصادي في العقد أثناء تنفيذه، بغداد: دار الحرية للطباعة (١٩٨٦).
- ١٨- د. كمال قاسم ثروت، شرح أحكام عقد الإيجار، دراسة مقارنة معززة

- بقرارات محكمة تمييز العراق، الجزء الثاني، طبعة ثانية منقحة ومزودة، بغداد: مطبعة أوفسيت الوسام (١٩٧٦).
- ١٩- د. محمد حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، الاسكندرية: منشأة المعارف (٢٠٠٦).
- ٢٠- د. محمد شريف أحمد، مصادر الالتزام في القانون المدني، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، عمان: مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع (١٩٩٩).
- ٢١- د. محمود جمال الدين زكي، عقد الإيجار في التقنين المدني المصري، القاهرة: مركز جامعة القاهرة للطباعة والنشر (١٩٩٨).
- ٢٢- د. منذر الفضل، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني، دراسة مقارنة، الجزء الأول، مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، بلا بلد النشر: بلا بلد النشر (١٩٩١).
- ٢٣- د. منذر الفضل، د. صاحب الفتلاوي، شرح القانون المدني الأردني، العقود المسماة، البيع والإيجار في ضوء الفقه الإسلامي والقوانين المدنية الوضعية وقانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة ١٩٨٢، طبعة جديدة ومنقحة، عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع (١٩٩٦).
- ثانياً: القوانين:

- ١- القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة (١٩٤٨).
- ٢- القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١).
- ٣- القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة (١٩٧٦).
- ٤- قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم (٥) لسنة (١٩٨٥).
- ٥- القانون المدني القطري رقم (٢٢) لسنة (٢٠٠٤).